Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2024-0336

(mr. J. van der Groen, voorzitter, mr. dr. S.O.H. Bakkerus,
mr. dr. ing. A.J. Verdaas, leden en mr. D.W.Y. Sie, secretaris)

Datum uitspraak	19 april 2024
Klacht van	De heer [naam 1] en mevrouw [naam 2], verder te noemen de consumenten
Tegen	Obvion N.V., gevestigd te Heerlen, verder te noemen Obvion
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering (gedeeltelijk) toegewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving, het bindend aanbod van 9 november 2022, de algemene voorwaarden en een passage uit de website van Obvion

Samenvatting

Klacht over de informatie- en zorgplicht van Obvion. Door een fout in het kadaster kon de oorspronkelijke passeerdatum niet doorgaan van de hypotheekakte voor de nieuw te bouwen woning van de consumenten. Obvion had de consumenten niet op de hoogte gebracht dat het leenbedrag was overgemaakt naar de notaris en dat zij vanaf die datum rente verschuldigd waren over het bedrag. De commissie is van oordeel dat Obvion is tekortgeschoten in haar informatieverplichtingen die opgenomen zijn in de voorwaarden van de hypothecaire geldlening. De kosten die de consumenten hebben gevorderd in verband met de zitting zijn onvoldoende onderbouwd. De commissie wijst daarom vergoeding van deze kosten af.

1. Procedure

1.1 De behandelend commissie, verder te noemen de commissie, beslist op basis van het reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consumenten; 2) het verweerschrift van Obvion; 3) de aanvullende informatie van de consumenten van 3, 5 en 6 oktober 2023 waaronder de gewijzigde vordering; 4) de repliek van de consumenten; 5) de dupliek van Obvion en 6) de aanvullende reacties van Obvion van 26 oktober 2023 en 6 november 2023.

1.2 Partijen zijn opgeroepen voor een digitale hoorzitting op 19 januari 2024. De consumenten namen beiden deel aan de hoorzitting. Namens Obvion nam deel mr. [naam 3].

1.3 De consumenten en Obvion hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

1.4 Na de hoorzitting is de commissie uitgebreid naar een meervoudige commissie met de leden mr. dr. S.O.H. Bakkerus en mr. dr. ing. A.J. Verdaas. Partijen zijn hierover geïnformeerd.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 Op 26 oktober 2022 hebben de consumenten via een adviseur een hypothecaire geldlening bij Obvion aangevraagd voor de aankoop van een stuk grond en de bouw van een nieuwe woning. De aanvraag betrof een overbruggingslening van € 519.446,- en twee aflossingsvrije leningdelen van € 30.553,- en € 97.386,-. Diezelfde dag heeft Obvion de consumenten een voorbeeldofferte gestuurd voor de som van € 647.385,-.

2.2 Op 3 november 2022 hebben de consumenten Obvion de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst van het stuk grond en de nieuwe woning gestuurd. Daarnaast hebben zij Obvion het taxatierapport van hun bestaande woning gestuurd. Op 9 november 2022 hebben de consumenten het bindende aanbod ondertekend, waarna zij dat de volgende dag aan Obvion hebben gestuurd.

2.3 Op 24 november 2022 vonden de volgende gebeurtenissen plaats. Obvion heeft de consumenten een nieuw bindend aanbod gestuurd met een verlengde geldigheidsduur. Daarnaast heeft Obvion de notaris per brief de definitieve gegevens verstuurd over de hypothecaire geldlening van de consumenten voor de op te maken hypotheekakte. De notaris heeft diezelfde dag Obvion digitaal via de systeemondersteuner verzocht het leenbedrag over te maken met 2 december 2022 als passeerdatum. Verder hebben de consumenten die dag uit de conceptstukken van de notaris geconstateerd dat er sprake was van een fout in het kadaster en dit aan de notaris gemeld.

2.4 Op 1 december 2022 heeft Obvion een bedrag van € 297.998,05 overgemaakt naar de derdenrekening van de notaris. Diezelfde dag heeft de notaris de consumenten gebeld dat de afspraak voor het passeren van de hypotheekakte niet kon doorgaan wegens technische problemen.

2.5 Op 31 december 2022 heeft Obvion de notaris per brief verzocht om de hypotheekakte. Op 19 januari 2023 heeft de systeemondersteuner van Obvion de notaris gevraagd naar de status van de hypotheek van de consumenten. De notaris heeft toen aan Obvion doorgegeven dat het passeren van de hypotheekakte nog geen doorgang kon vinden.

2.6 Op 30 januari 2023 heeft de notaris de consumenten geïnformeerd dat het kadaster is gecorrigeerd en dat er een nieuwe afspraak is gemaakt voor het passeren van de hypotheek-akte. Diezelfde dag heeft de notaris de systeemondersteuner van Obvion per e-mail verzocht om een aanvullend bedrag van € 65.800,- wegens de eerste bouwtermijn voor de nieuwe woning over te maken. Op 17 februari 2023 hebben de consumenten het bindend aanbod met de verlengde geldigheid ondertekend en vond die dag bij de notaris het passeren van de hypotheekakte plaats.

2.7 Op 22 februari 2023 heeft Obvion digitaal via de systeemondersteuner de hypotheekakte van de notaris ontvangen. Op 22 februari 2022 hebben de consumenten van Obvion per brief een overzicht ontvangen van de betaalafspraken waaronder de hoogte van het maandbedrag vanaf 1 december 2022. In de brief zijn de consumenten ook door Obvion geïnformeerd dat zij het bedrag van de lening op 1 december 2022 heeft gestort op de derdenrekening van de notaris.

2.8 Op 24 februari 2023 hebben de consumenten en Obvion eerst telefonisch en vervolgens per e-mail contact met elkaar gehad. In de e-mailberichten heeft Obvion de consumenten geïnformeerd dat zij op 1 december 2022 het bedrag voor de hypothecaire geldlening heeft overgemaakt naar de notaris en dat de renteberekening vanaf dat moment is gestart. Ook heeft Obvion geschreven dat het verschil tussen de verschuldigde rente en de vergoedingsrente over het bouwdepot over de periode 1 december 2022 tot 17 februari 2023 € 3.440,13 bedraagt.

2.9 Op 7 maart 2023 hebben de consumenten van Obvion per brief een overzicht ontvangen van hun bouwdepot, waarin staat dat er in februari 2023 een bedrag is bijgeschreven op het bouwdepot van € 651.549,36. Diezelfde maand is ook een bedrag afgeschreven van € 392.533,05. Het bedrag dat op 1 maart 2023 beschikbaar was betrof € 259.016,31. Verder is in de brief een verdere omschrijving opgenomen van de af- en bijschrijvingen van het bouwdepot. Daaruit blijkt onder meer dat op 1 december 2022 een bedrag van € 297.998,05 is betaald aan de notaris met de omschrijving 'uitbetaling BD'.

2.10 Nadat zij eerder een telefonisch verzoek daartoe hadden gedaan, hebben de consumenten op 12 maart 2023 Obvion opnieuw gevraagd om de jaaropgave van het jaar 2022. Op 17 maart 2023 heeft Obvion de consumenten per e-mail de jaaropgave van 2022 gestuurd. Op 22 maart 2023 heeft Obvion de jaaropgave aangevuld met de vergoedingsrente en het saldo van het bouwdepot en heeft Obvion deze aan de consumenten per e-mail verstuurd.

2.11 Op 30 april 2023 hebben de consumenten per brief een klacht ingediend bij Obvion. De verdere uitwisseling van standpunten door partijen in de interne klachtprocedure heeft niet geleid tot een oplossing van de klacht.

2.12 Op 22 september 2023 heeft Obvion per e-mail de notaris gevraagd of hij de consumenten schadeloos heeft gesteld. De consumenten hebben geweigerd om toestemming te verlenen aan de notaris om die informatie aan Obvion te verstrekken.

De klacht en vordering

2.13 De consumenten vorderen een verklaring voor recht dat Obvion haar informatie- en zorgplicht tegenover de consumenten heeft geschonden omdat zij ten onrechte rente hebben betaald over de periode van 1 december 2022 tot 17 februari 2023. Aanvullend vorderen de consumenten compensatie van Obvion voor de gemaakte kosten voor de (eventuele) zitting, zoals de reis- en verblijfkosten alsook de opname van verlof. De consumenten voeren ter onderbouwing van hun vorderingen de volgende stellingen aan.

2.14 Ten eerste stellen de consumenten dat Obvion een eigen informatie- en zorgplicht tegenover hen heeft. Door het ondertekenen van de bindende offerte zijn de consumenten met Obvion een overeenkomst aangegaan. Daarom had Obvion de consumenten dan wel hun adviseur direct moeten informeren dat er op 1 december 2022 geld uit het bouwdepot overgemaakt was naar de notaris en niet pas op 24 februari 2023. In de voorwaarden van Obvion is vermeld dat zij de consumenten regelmatig moet informeren over het bouwdepot. De consumenten hadden geen overeenkomst met de notaris, omdat die in dit geval door de verkopende partij is gekozen. Daarnaast kregen de consumenten pas nadat zij daar om hadden verzocht de jaaropgave van 2022 van Obvion. Obvion had hen eerder de jaaropgave moeten sturen als de hypotheek al per 1 december 2022 was ingegaan. De consumenten hebben ook nooit een overzicht ontvangen over de rente die gold over het overbruggingskrediet.

2.15 Ten tweede stellen de consumenten dat de hypothecaire geldlening niet kan bestaan zonder hypotheekakte. Obvion geeft ook op haar eigen website aan dat de hypotheek pas start na ondertekening bij de notaris. De voorwaarden van Obvion kunnen niet boven de wet staan. Volgens de wet is pas sprake van een hypotheek als die is gevestigd door een tussen partijen opgemaakte notariële akte waarbij de hypotheekgever aan de hypotheekhouder het recht van hypotheek op een registergoed verleent. Dit wordt gevolgd door de inschrijving van die akte in de daartoe bestemde openbare registers. Zonder deze akte is er geen onderpand en geen mogelijkheid tot invordering. De consumenten hadden tot 17 februari 2023 geen grond en geen woning in aanbouw waarvoor zij geld verschuldigd waren.

2.16 Ten derde stellen de consumenten dat Obvion te laat actie heeft ondernomen. Obvion heeft pas 19 januari 2023 voor het eerst contact gezocht met de notaris. De consumenten hadden het overgeboekte bedrag direct kunnen terugvorderen als zij tijdig door Obvion daarover waren geïnformeerd. Bovendien hebben de consumenten van de notaris vernomen dat hij het geld niet heeft teruggestort, omdat Obvion dit in overleg met hem had aangeraden.

2.17 Ten vierde stellen de consumenten dat Obvion zich niet mag verschuilen achter haar systeem. Dat het systeem van Obvion niet passend is voor de situatie waarin al geld is overgemaakt naar de derdenrekening van de notaris terwijl de passeerdatum wordt uitgesteld, mag niet een argument zijn voor Obvion om zich te onthouden van haar informatie- en zorgplicht tegenover haar klanten.

Het verweer

2.18 Obvion heeft de volgende verweren gevoerd.

2.19 Ten eerste stelt Obvion dat zij met de consumenten in de overeenkomst heeft afgesproken dat de lening op 1 december 2022 start. Dat staat ook in artikel 15 lid 2 van de algemene voorwaarden. Obvion heeft zich gehouden aan de afspraken uit de overeenkomst.

Obvion wacht met incasseren totdat alle formaliteiten voldaan zijn en de hypotheekakte gepasseerd is. Dat betekent niet dat de maandtermijnen uit de voorgaande periode niet verschuldigd zijn.

2.20 Ten tweede stelt Obvion dat de consumenten pas geïnformeerd konden worden op het moment dat de hypotheek actief in beheer was. In dit geval was de hypotheek pas actief in beheer op 24 februari 2023 toen duidelijk werd dat het recht van hypotheek gevestigd was. Vanaf dat moment konden de consumenten een Obvion account aanvragen en kregen zij alle relevante informatie over de hypotheek. Het moment tussen het uitbetalen aan de notaris en het daadwerkelijk passeren duurt normaliter enkele werkdagen. Het is uitzonderlijk dat er 10 weken zit tussen het overboeken van de gelden en het passeren van de hypotheekakte.

2.21 Ten derde stelt Obvion dat de consumenten de leningsovereenkomst verwarren met het vestigen van een recht van hypotheek. Dat zijn juridisch twee verschillende handelingen. Voor het sluiten van een leningsovereenkomst is het niet noodzakelijk om naar de notaris te gaan. Echter, zonder lening kan de hypotheekakte niet worden opgemaakt. Obvion wil graag een recht van hypotheek vestigen op het onderpand, zodat zij zekerheid heeft dat de lening wordt terugbetaald. Het feit dat de consumenten pas op 17 februari 2023 juridisch eigenaar zijn geworden van het stuk grond, betekent niet dat er vooraf geen geldlening gesloten kan worden waaraan de consumenten gebonden zijn. De consumenten waren al economisch eigenaar vanaf het moment dat zij de koop-/aannemingsovereenkomst ondertekend hadden op 2 november 2022.

2.22 Ten vierde heeft Obvion op 24 november 2022 op basis van het verzoek van de notaris de gelden overgemaakt op 1 december 2022. Daarna heeft Obvion niets vernomen van de consumenten en de notaris. Obvion wist pas op 19 januari 2023 dat het passeren van de hypotheekakte niet was doorgegaan. Het ligt in de risicosfeer van de consumenten dat het passeren van de hypotheekakte niet vlak na het opvragen van de gelden is gebeurd.

2.23 Ten vijfde heeft Obvion de notaris vanaf 12 december 2022 wekelijks gerappelleerd over de hypotheekakte. Omstreeks 16 januari 2023 heeft de systeemondersteuner van Obvion het kadaster gecontroleerd en daaruit bleek dat de hypotheek niet was ingeschreven. Op 31 januari 2023 heeft de notaris Obvion geïnformeerd dat de akte kan worden gepasseerd en dat de consumenten nog een extra bedrag nodig hebben, omdat de eerste bouwtermijn verschuldigd is. De notaris heeft niet aangegeven wanneer het passeren kan doorgaan en hij heeft de gelden niet teruggestort.

2.24 Ten zesde stelt Obvion dat haar zorgplicht niet zo ver reikt dat zij klanten moet informeren over het proces ter voorbereiding van het vestigen van het hypotheekrecht. Op het moment dat Obvion alle informatie naar de notaris stuurt, is het acceptatietraject afgerond en ligt de verantwoordelijkheid voor de eigendomsoverdracht bij de notaris. Obvion treedt slechts op als aanbieder van de hypothecaire geldlening. Op het bindend aanbod hebben de consumenten de keuze vermeld van het notariskantoor.

2.25 Ten zevende stelt Obvion dat er geen sprake is van schade. Als de consumenten pas later waren gaan betalen, was de looptijd hetzelfde gebleven. Ook had het terugstorten van het geld voor het ingaan van de hypothecaire geldlening geen verschil uitgemaakt. De kosten waren al gemaakt voor het ter beschikking stellen en houden van de gelden. Daarnaast kon Obvion niets anders doen met die gelden aangezien die ingekocht zijn voor die lening en die gelden moesten beschikbaar blijven voor die lening. Enkel wanneer de consumenten Obvion op 1 december 2022 hadden geïnformeerd over de uitgestelde passeerdatum, had Obvion de storting kunnen aanhouden als dat nog niet was gebeurd. Obvion stelt verder dat de consumenten bij de schade die zij stellen te lijden geen rekening houden met de ontvangen rentevergoeding.

2.26 Ten achtste stelt Obvion dat zij een zakelijke relatie met de consumenten wil die gebaseerd is op vertrouwen en integriteit. Het is niet chic als de consumenten twee keer op basis van dezelfde feiten schadevergoeding vorderen bij twee partijen en die vergoeding twee keer willen ontvangen. Obvion is bevoegd om de hypothecaire geldlening op te zeggen of op te eisen als de consumenten nalaten haar iets belangrijks te vermelden of als de consumenten de verplichtingen uit de algemene voorwaarden niet (op tijd) nakomen. Obvion wordt in haar belangen geschaad doordat de consumenten geen inzicht willen geven in de vraag of zij al schadeloos zijn gesteld.

3. De beoordeling

Inleiding

3.1 De commissie merkt vooraf op dat de consumenten bij het indienen van de klacht eerst het verschil hebben gevorderd tussen de betaalde rente en de ontvangen rentevergoeding over de periode 1 december 2022 tot 17 februari 2023 van € 3.440,-. Hierop zijn de consumenten teruggekomen in de brief van 6 oktober 2023 en zij hebben hun vordering gewijzigd naar vergoeding van de kosten die zij zouden moeten maken om te verschijnen op een eventuele zitting.

3.2 Verder merkt de commissie op dat Obvion gedurende de klachtenprocedure bij de notaris navraag heeft gedaan of hij de consumenten schadeloos heeft gesteld en voor welk bedrag, waardoor ook dit punt onderdeel werd van de discussie tussen partijen. De consumenten menen dat dit punt niet relevant is, omdat Obvion volgens hen een zelfstandige informatie- en zorgplicht tegenover hen heeft. Aangezien de consumenten hun vordering hebben aangepast, is dit punt niet meer relevant voor de beoordeling.

3.3 Wat partijen nu in de kern nog verdeeld houdt is de vraag of Obvion de consumenten (eerder) had moeten informeren dat de hypothecaire geldlening was ingegaan doordat zij op 1 december 2022 het leenbedrag had overgemaakt naar de derdenrekening van de notaris, terwijl het passeren van de hypotheekakte vlak daarna is uitgesteld.

Wat gold op basis van de overeenkomst tussen partijen

3.4 Als uitgangspunt geldt datgene wat partijen met elkaar hebben afgesproken. Uit de bindende offerte volgt onder meer dat de hypothecaire geldlening op 1 december 2022 zou ingaan. In de artikelen 17 en 18 van de algemene voorwaarden is bepaald dat Obvion de consumenten in ieder geval maandelijks over de rente over het overbruggingskrediet informeert. Daarnaast volgt uit deze bepalingen ook dat de consumenten 'regelmatig' van Obvion een overzicht ontvangen van de stand van het bouwdepot.

3.5 De eerste berichtgeving van Obvion aan de consumenten over de betaalafspraken en de bevestiging van het storten van het bedrag van de lening aan de notaris dateert van 22 februari 2023. Daarmee heeft Obvion de consumenten voor het eerst geïnformeerd over de rente over het overbruggingskrediet. Verder volgt uit het overzicht van het bouwdepot dat de consumenten voor het eerst op 7 maart 2023 ontvingen, dat de betaling van 1 december 2022 van € 297.998,05 is omschreven als 'uitbetaling BD'. De commissie begrijpt uit deze omschrijving dat de eerste betaling aan de notaris op 1 december 2022 een uitbetaling betrof uit het bouwdepot.

3.6 Uit het voorgaande blijkt dat Obvion de consumenten ongeveer drie maanden na de ingangsdatum van de lening voor het eerst heeft geïnformeerd over de rente over het overbruggingskrediet en de stand van het bouwdepot. Hoewel dit kennelijk is gelegen aan haar administratieverwerking, heeft Obvion naar het oordeel van de commissie niet voldaan aan haar informatieplicht zoals bedoeld in de artikelen 17 en 18 van de voorwaarden. In zoverre is de klacht van de consumenten gegrond.

De gevorderde kosten

3.7 Tot slot ziet de commissie geen grond om over te gaan tot het toewijzen van kosten wegens de georganiseerde (digitale) zitting. Men heeft in het maatschappelijk verkeer het een en ander van elkaar te dulden. Het oplossen van conflicten kost tijd waarvoor ook bepaalde kosten moeten worden gemaakt. Deze kosten komen in principe niet voor vergoeding in aanmerking. Bestede tijd kan wel tot een vergoeding leiden als de consumenten aantonen dat zij daadwerkelijk inkomsten hebben gederfd. Dat is in dit geval niet komen vast te staan.

4. De beslissing

De commissie verklaart voor het recht dat Obvion ten aanzien van de artikelen 17 en 18 van de algemene voorwaarden tekortgeschoten is in haar informatieplicht tegenover de consumenten. Al het overige dat de consumenten hebben gevorderd, wijst de commissie af.

Deze uitspraak is bindend. Of u tegen deze uitspraak beroep kunt instellen, kunt u nalezen in regel 7 van het Reglement Commissie van Beroep Kifid – vanaf 1 oktober 2023, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten. In regel 18.1 van dat reglement is bepaald dat beroep kan worden ingesteld tot 6 weken na de dag van deze uitspraak. Meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

Binnen 2 weken na verzending van de uitspraak kunt u schriftelijk verzoeken een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam/datum of een rekenfout te herstellen. De beslissing in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen 2 weken na verzending van de uitspraak schriftelijk verzoeken de uitspraak aan te vullen als u vindt dat niet op alle onderdelen van uw vordering is beslist. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de Geschillencommissie Kifid niet op al uw argumenten is ingegaan. Meer informatie hierover staat onder vraag 58 en 59 van het Reglement Geschillencommissie Kifid – vanaf 1 april 2022, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999
Website: www.kifid.nl

Bijlage - Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving, het bindend aanbod van 9 november 2022, de algemene voorwaarden en een passage van de website van Obvion

Burgerlijk Wetboek Boek 3

Artikel 260

1. Hypotheek wordt gevestigd door een tussen partijen opgemaakte notariële akte waarbij de hypotheekgever aan de hypotheekhouder hypotheek op een registergoed verleent, gevolgd door haar inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers. De akte moet een aanduiding bevatten van de vordering waarvoor de hypotheek tot zekerheid strekt, of van de feiten aan de hand waarvan die vordering zal kunnen worden bepaald. Tevens moet het bedrag worden vermeld waarvoor de hypotheek wordt verleend of, wanneer dit bedrag nog niet vaststaat, het maximumbedrag dat uit hoofde van de hypotheek op het goed kan worden verhaald. De hypotheekhouder moet in de akte woonplaats kiezen in Nederland.

2. Tenzij anders is bedongen, komen de kosten van verlening en vestiging ten laste van de schuldenaar.

3. Bij de in het eerste lid bedoelde akte kan iemand slechts krachtens een bij authentieke akte verleende volmacht als gevolmachtigde voor de hypotheekgever optreden.

4. Voor het overige vinden de algemene voorschriften die voor vestiging van beperkte rechten op registergoederen gegeven zijn, ook op de vestiging van een hypotheek toepassing.

Bindend aanbod van 9 november 2022

UW OBVION WOON HYPOTHEEK

Hieronder vindt u een globaal overzicht van uw Obvion Woon Hypotheek. In dit bindend aanbod heeft Obvion rekening gehouden met de gegevens in uw aanvraag. Verderop in dit bindend aanbod komen deze onderwerpen nog uitgebreider aan bod.

• Het bedrag dat u samen wilt lenen		€	647.385,00
• Het bedrag dat wordt gebruikt voor uw overbruggingskrediet		€	519.446,00
• Het bedrag dat u zelf in wilt leggen		€	16.455,00
• Het bedrag van de hypotheek waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is		€	97.386,00
• Uw woning wordt gebouwd			
• Het bedrag dat voor de bouw is gereserveerd in uw nieuwbouwdepot		€	647.385,00
• De totale bruto maandlasten		€	2.117,97
- rente en terugbetaling voor uw geldlening	€ 494,70		
- rente voor uw overbruggingskrediet op basis van ons huidig rentetarief overbruggingskrediet	€ 1.623,27		

UW BOUWDEPOT

Obvion opent voor u een bouwdepot. In dit depot storten wij het bedrag dat u nodig heeft voor de bouw van uw woning. Wij betalen de termijnen zoals door u afgesproken in de aanneemovereenkomst uit het bouwdepot. Na ontvangst van uw bouwnota's voor meerwerk betalen wij het bedrag uit het bouwdepot. De nota's moeten overeenkomen met een door Obvion goedgekeurde meerwerkspecificatie. Er kan een controle op de voortgang van de werkzaamheden plaatsvinden. Uw bouwdepot heeft een maximale looptijd van 2 jaar.

Algemene voorwaarden Obvion Woonhypotheek versie september 2022

<u>Artikel 15 Wat spreken we af over betalingen?</u>

4. De eerste afschrijving vindt plaats in de kalendermaand waarin Obvion de stukken van de notaris heeft ontvangen. Uit deze stukken blijkt dat de geldlening is verstrekt. Het is mogelijk dat de eerste afschrijving pas een maand later plaatsvindt. In dat geval bestaat de eerste afschrijving, nadat de geldlening is verstrekt, uit het verschuldigde bedrag over die maand plus het verschuldigde bedrag over de resterende dagen van de maand waarin de geldlening is verstrekt.

<u>Artikel 15 Looptijd van uw leningdeel</u>

1. De looptijd van uw leningdeel is de looptijd die wij met u hebben afgesproken in het bindend aanbod.

2 .De looptijd van uw leningdeel start op de eerste dag van de kalendermaand die volgt op de datum waarop Obvion het geld van de geldlening heeft overgemaakt naar u of de notaris. Als het geld van de geldlening op de eerste dag van de kalendermaand is overgemaakt, dan start op die dag de looptijd van uw leningdeel.

(...)

Artikel 17 Bouwdepot

1. Als de geldlening (voor een deel) bestemd is om een woning te bouwen of te verbouwen dan stort Obvion het geld, indien meer dan het drempelbedrag, geheel of gedeeltelijk op een bouwdepot. Wilt u het geld van het bouwdepot gebruiken? Dan moet u eerst toestemming van Obvion hebben. Heeft u met Obvion afgesproken dat u een deel van de bouw of verbouwing zelf betaalt? Dan moet u eerst uw eigen geld gebruiken. Dit moet u aan Obvion bewijzen. Pas daarna mag u het geld van het bouwdepot gebruiken.

2. Het tegoed op het bouwdepot is verpand aan Obvion. Dit pandrecht geldt als zekerheid voor alle vorderingen van Obvion uit die geldlening. Een tegoed op het bouwdepot kan alleen worden overgedragen of verpand aan Obvion.
(...)

6. Tijdens de looptijd van het bouwdepot moet u ook maandelijks rente betalen en/of terugbetalingen doen over het deel van de geldlening dat op het bouwdepot is gestort. Bij verbouw wordt het volledige maandbedrag van uw rekening geïncasseerd. De maandelijkse rentevergoeding storten wij in uw bouwdepot. Bij nieuwbouw wordt de maandelijkse rentevergoeding verrekend met het maandbedrag. Het resterende maandbedrag wordt geïncasseerd van uw rekening. (....)

11. U ontvangt regelmatig een overzicht van de stand van uw bouwdepot. Meer informatie over het bouwdepot vindt u in de Wegwijzer Bouwdepot. Deze kunt u inzien op mijn.obvion, opvragen bij uw adviseur of downloaden via onze website, obvion.nl.

Artikel 18 Overbruggingskrediet

1. Een overbruggingskrediet is een leningdeel met een looptijd van maximaal 2 jaar.

2. Het overbruggingskrediet moet u terugbetalen als u één van de onderpanden in eigendom overdraagt, maar uiterlijk aan het einde van de looptijd van het overbruggingskrediet.

3. Obvion stelt éénmaal per maand (laatste werkdag) het rentepercentage vast en informeert u hierover. Als het rentepercentage wijzigt, dan wijzigt ook uw totale maandbedrag.

Artikel 34 Informatie en online communicatie

(...)

3. Na passeren van de hypotheekakte bij de notaris ontvangt u van Obvion de inloggegevens van uw MijnObvion account. In MijnObvion kunt u de actuele status van uw hypotheek raadplegen. Daarnaast moet u bepaalde wijzigingen, die u gedurende de looptijd van uw geldlening kunt doorvoeren en verzoeken in MijnObvion aanvragen. Bijvoorbeeld extra terugbetalen of indienen declaraties bouwdepot. (...)

Website van Obvion over het Bouwdepot

Aanvang betaling maandbedrag
Nadat je de hypotheekakte bij de notaris hebt getekend, start de betaling van je maandbedrag. Je maandbedrag bestaat uit rente en/of terugbetaling voor de lening.

Bij nieuwbouw: verrekenen rente
Bij nieuwbouw verrekenen we de maandelijkse rentevergoeding met het maandbedrag.

Tijdens de looptijd van het bouwdepot bestaat het bedrag aan rente uit:
- Te betalen rente voor de lening
- Te ontvangen rentevergoeding over het saldo in het bouwdepot