

**Bijzondere Voorwaarden van dienstverlening  
inzake hypothecaire geldleningen en de daarbij behorende  
bijverbanden**

**model HYP 2011 – 01**

van

**Bureau Mr. de Bruin**

Bureau Mr. de Bruin is een handelsnaam van Mr de Bruin Assurantieadviseurs VOF en gevestigd op het adres Holleweg 19, 3958 EA Amerongen.

Wij zijn telefonisch bereikbaar op nummer: 0343 - 453 753, ons algemene E-mailadres luidt: [info@bureaudebruin.nl](mailto:info@bureaudebruin.nl) en de URL naar onze website is: [www.bureaudebruin.nl](http://www.bureaudebruin.nl).

Het bedrijf is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Utrecht onder nummer: 30185021.

## ARTIKEL 1 – BEGRIPPEN

<b>Algemene Voorwaarden:</b>	De Algemene Voorwaarden van Dienstverlening van Bureau Mr. de Bruin.
<b>Bijverband:</b>	Het in combinatie met een hypothecaire financiering voorkomen van financiële producten, die dienen ter afdekking van risico's en/of ter aflossing van de hypothecaire geldlening.
<b>De overeenkomst:</b>	De tussen partijen gesloten incidentele overeenkomst terzake van de dienstverlening met betrekking tot een hypothecaire geldlening, met eventuele bijverbanden.
<b>Deze Voorwaarden:</b>	De onderhavige Bijzondere Voorwaarden van Dienstverlening.
<b>Hypotheekofferte:</b>	De offerte terzake van de beoogde hypotheek van de aanbieder aan de wederpartij.
<b>Voorbehouden:</b>	De documenten die de aanbieder wenst te ontvangen alvorens haar aanbod tot een hypothecaire geldlening definitief te laten zijn.
<b>Voorstel:</b>	Het Voorstel van Bureau Mr. De Bruin aan de wederpartij inzake het tot stand brengen van een hypotheek en eventuele bijverbanden.

## ARTIKEL 2 – NIET GEDEFINIEERDE BEGRIPPEN

Voor zover in Deze Voorwaarden begrippen voorkomen die niet in artikel 1 van Deze Voorwaarden zijn gedefinieerd, doch wel in de van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden, gelden de in die Algemene Voorwaarden gedefinieerde begrippen eveneens in Deze Voorwaarden.

## ARTIKEL 3 – OMVANG DIENSTVERLENING HYPOTHEKEN

### Lid 1 – Advies en Bemiddeling

De werkzaamheden van Bureau Mr. De Bruin vallen uiteen in twee onderdelen:

- a) Werkzaamheden met betrekking tot het uitbrengen van het advies
- b) Werkzaamheden met betrekking tot de bemiddeling bij het realiseren van het advies

### Lid 2 – Standaardactiviteiten bij het onderdeel Advies

Bureau Mr. de Bruin zal waar van toepassing de hierna genoemde standaardactiviteiten verrichten voor zover die niet zijn uitgesloten in de overeenkomst tussen partijen:

2.1. Het voeren van een intakegesprek met de wederpartij, waarbij de volgende onderwerpen aan de orde komen:

2.1.1. De doelstellingen van de wederpartij, het beoordelen of die doelstellingen kunnen worden gediend met de beoogde hypothecaire lening en het zonedig op hoofdlijnen aan de orde stellen van alternatieven.

2.1.2. Het gevraagd en ongevraagd verstrekken aan de wederpartij van die informatie, waarvan een redelijk handelend professioneel werkende dienstverlener weet of behoort te weten dat die informatie van belang is voor een zo goed mogelijk beeld bij die wederpartij (de kennis, de bekwaamheden en het inzicht van die wederpartij daarbij in acht nemende) van de beoogde hypothecaire lening en al hetgeen daarmee verband houdt, waarbij Bureau Mr. De Bruin uit dient te gaan van het beeld dat een gemiddelde vergelijkbare wederpartij zich in deze situatie moet kunnen vormen.

2.1.3. Een uitleg aan de wederpartij over de relevante (on)mogelijkheden voor de wederpartij haar doelstellingen te realiseren.

2.1.4. De verkrijgbaarheid van de beoogde hypothecaire lening op basis van inkomen , eventuele eigen middelen en onderpand.

2.2. Het opstellen van het wettelijk vereist klantprofiel.

2.3. Het verkennen van de actuele mogelijkheden in de markt en het selecteren van de meest in aanmerking komende aanbieder(s), in aanmerking nemende hetgeen tussen partijen daarover werd overeengekomen, het vervolgens uitbrengen aan de wederpartij van een schriftelijk Voorstel, waarin een gedetailleerd overzicht van alle voor de wederpartij van belang zijnde aspecten van de voorgestelde hypotheekconstructie is opgenomen en het bespreken van dit Voorstel met de wederpartij.

2.4. Het beoordelen en met de wederpartij bespreken of afzonderlijke verzekeringen of andere financiële producten (z.g. bijverbanden) tot stand gebracht dienen te worden danwel indien dergelijke verzekeringen en/of producten reeds in het bezit van de wederpartij zijn, of deze geschikt zijn of geschikt te maken zijn voor het gebruik ervan in combinatie met de hypothecaire geldlening, één en ander hetzij ter voldoening aan een eis daaromtrent van de aanbieder, hetzij ter voldoening van een wens daartoe van de wederpartij. Indien door Bureau Mr. de Bruin vervolgens werkzaamheden met betrekking tot bijverbanden verricht moeten worden, is het bepaalde in artikel 4 van Deze Voorwaarden van toepassing.

### Lid 3 – Standaardactiviteiten bij het onderdeel Bemiddeling

3.1. Indien de wederpartij gebruik wenst te maken van het Voorstel: Het aanvragen van een hypotheekofferte op basis van het Voorstel bij de door partijen uiteindelijk geselecteerde aanbieder. Hierbij geldt dat terzake van de geldlening bij één aanbieder hypotheekofferte zal worden gevraagd, tenzij tussen partijen anders is overeengekomen.

3.2. Het doornemen van de door de aanbieder uitgebrachte hypotheekofferte en het bespreken hiervan met de wederpartij.

Indien de wederpartij gebruik wenst te maken van de uitgebrachte hypotheekofferte:

3.3. Het indien van toepassing doen verzorgen van de benodigde taxatie(s), rekening houdend met de eisen van de aanbieder.

3.4. Het instrueren van de wederpartij inzake de aan te leveren voorbehouden en/of overige documenten ten behoeve van de aanbieder, het verzamelen hiervan en het bewaken van een tijdige inzending naar de aanbieder van alle vereiste stukken.

3.5. Het bewaken van het tijdig afwikkelen van het traject dat door de aanbieder gevolgd moet worden na ontvangst van alle stukken als bedoeld onder 1.7.

3.6. Het zonodig in contact zijn met de notaris waar de akten gepasseerd zullen worden, het doen van datgene dat bevorderlijk is voor een goede voorbereiding daarvan voor zover zulks in de regel behoort tot het werkterrein van een vergelijkbaar financieel dienstverlener.

3.7. Het bewaken van een vlotte voortgang van al hetgeen bevorderlijk is voor een goede afhandeling van het dossier, het op eigen initiatief nemen van actie bij te weinig voortgang.

3.8. Het gevraagd en ongevraagd zorg dragen voor een voortgangsrapportage aan de wederpartij, waardoor deze het traject van de hypotheekaanvraag op hoofdlijnen kan volgen.

### Lid 4 – Afwijking bij spoed.

In bijzondere omstandigheden waarin het vervaardigen van een schriftelijk Voorstel als bedoeld in lid 2 onder 2.3. redelijkerwijs niet uitvoerbaar is in verband met tijdsdruk, zulks ter beoordeling van Bureau Mr. de Bruin, kan het schriftelijk Voorstel worden vervangen door een mondeling of telefonisch overleg met de wederpartij. In het hier bedoelde geval zal Bureau Mr. de Bruin achteraf een schriftelijke weerslag van het in de vorige zin bedoelde overleg verstrekken. Het hier omschreven inruilen van het Voorstel voor het verslag achteraf, leidt niet tot enige wijziging in de overeengekomen beloning.

## **ARTIKEL 4 – OMVANG DIENSTVERLENING BIJ BIJVERBANDEN**

### Lid 1 – advies en bemiddeling

De werkzaamheden van Bureau Mr. De Bruin vallen uiteen in twee onderdelen:

- a) Werkzaamheden met betrekking tot het uitbrengen van het advies
- b) Werkzaamheden met betrekking tot de bemiddeling bij het realiseren van het advies

### Lid 2 – Standaardactiviteiten bij het onderdeel Advies

Bureau Mr. de Bruin zal waar van toepassing de hierna genoemde standaardactiviteiten verrichten voor zover die niet zijn uitgesloten in de overeenkomst tussen partijen:

Het intakegesprek met de wederpartij als bedoeld in artikel 3 lid 2 onder 2.1. wordt uitgebreid met de volgende onderwerpen met betrekking tot de bijverbanden:

- 2.1. De doelstellingen van de wederpartij c.q. de aanbieder van de hypothecaire lening, het beoordelen of die doelstellingen kunnen worden gediend met een eventueel reeds beoogd bijverband en het zonodig op hoofdlijnen aan de orde stellen van alternatieven.
- 2.2. Het gevraagd en ongevraagd verstrekken aan de wederpartij van die informatie, waarvan een redelijk handelend professioneel werkende dienstverlener weet of behoort te weten dat die informatie van belang is voor een zo goed mogelijk beeld bij die wederpartij (de kennis, de bekwaamheden en het inzicht van die wederpartij daarbij in acht nemende) van het beoogde bijverband en al hetgeen daarmee verband houdt, waarbij Bureau Mr. De Bruin uit dient te gaan van het beeld dat een gemiddelde vergelijkbare wederpartij zich in deze situatie moet kunnen vormen.
- 2.3. Een uitleg aan de wederpartij over de relevante (on)mogelijkheden voor de wederpartij haar doelstellingen of die van de aanbieder van de hypothecaire lening te realiseren.
- 2.4. De verkrijgbaarheid van het beoogde bijverband.
- 2.5. Het opstellen van het wettelijk vereist klantprofiel, voor zover niet reeds gedaan.
- 2.6. Het verkennen van de actuele mogelijkheden in de markt terzake van de bijverbanden en het selecteren van de meest in aanmerking komende aanbieder(s), in aanmerking nemende hetgeen tussen partijen daarover werd overeengekomen dan wel door de aanbieder van de hypothecaire lening wordt vereist of naar verwachting zal worden vereist, het vervolgens uitbrengen aan de wederpartij van een schriftelijk Voorstel, waarin een gedetailleerd overzicht van alle voor de wederpartij van belang zijnde aspecten van het voorgestelde bijverband is opgenomen en het bespreken van dit Voorstel met de wederpartij.

#### Lid 3 – Standaardactiviteiten bij het onderdeel Bemiddeling

- 3.1. Indien de wederpartij gebruik wenst te maken van het Voorstel: Het bemiddelen bij de totstandkoming van de overeenkomst met betrekking tot het bijverband tussen de aanbieder daarvan en de wederpartij.
- 3.2. Het bewaken van een vlotte voortgang van al hetgeen bevorderlijk is voor een goede afhandeling van het dossier, het op eigen initiatief nemen van actie bij te weinig voortgang.
- 3.3. Het gevraagd en ongevraagd zorg dragen voor een voortgangsrapportage aan de wederpartij, waardoor deze het traject van de bijverbanden op hoofdlijnen kan volgen.

#### Lid 4 – Afwijking bij spoed.

In bijzondere omstandigheden waarin het vervaardigen van een schriftelijk Voorstel als bedoeld in lid 2 onder 2.6. redelijkerwijs niet uitvoerbaar is in verband met tijdsdruk, zulks ter beoordeling van Bureau Mr. de Bruin, kan het schriftelijk Voorstel worden vervangen door een mondeling of telefonisch overleg met de wederpartij. In het hier bedoelde geval zal Bureau Mr. de Bruin achteraf een schriftelijke weerslag van het in de vorige zin bedoelde overleg verstrekken. Het hier omschreven inruilen van het Voorstel voor het verslag achteraf, leidt niet tot enige wijziging in de overeengekomen beloning.

#### Lid 5 – (Bank-)spaarhypothek

Indien de geldlening geheel of gedeeltelijk bestaat uit een (bank-)spaarhypothek, zal de hypotheekconstructie door Bureau Mr. de Bruin worden voorgesteld met als uitgangspunt de aanbieder(s) die met toepassing van artikel 3 lid 2 door Bureau Mr. de Bruin het meest geschikt wordt/worden geacht danwel in samenspraak met de wederpartij wordt/worden geselecteerd, met de bij die aanbieder(s) behorende arrangementspartner(s) voor de spaarverzekering c.q. bankspaarrekening als voortvloeisel daarvan.

#### Lid 6 – Selectie aanbieders

Bij het Voorstel dat Bureau Mr. de Bruin aan de wederpartij zal uitbrengen terzake van af te sluiten bijverbanden, zal Bureau Mr. de Bruin er zorg voor dragen dat waar van toepassing alleen die aanbieders van de af te sluiten bijverbanden in de selectie worden betrokken, die door de aanbieder van de hypothecaire lening geaccepteerd zullen worden.

## **ARTIKEL 5 – INKOOP “NETTO TARIEVEN”**

Bureau Mr. De Bruin zal zich inspannen de financiële producten ten behoeve van de wederpartij zoveel mogelijk in te kopen tegen “netto tarief”. Dit wil zeggen dat in de tarieven geen, danwel een zo laag mogelijke provisiecomponent zit inbegrepen als beloning voor Bureau Mr. De Bruin. Bureau Mr. De Bruin zal zich inspannen door de bedoelde wijze van inkoop een voordeel voor de wederpartij te laten ontstaan, zoals in de vorm van lagere of geen afsluitprovisie, een lagere rente of vergelijkbare voordelen.

## **ARTIKEL 6 – BELONING**

### Lid 1 – Beloningsvormen algemeen

De beloning voor Bureau Mr. de Bruin geschiedt in de vorm van een verrichtingentarief, tenzij uit dit artikel anders voortvloeit.

### Lid 2 – Splitsing beloning onderdeel Advies en onderdeel Bemiddeling

Steeds zal het verrichtingentarief apart worden vastgesteld voor het onderdeel Advies en het onderdeel Bemiddeling.

### Lid 3 – Regeling als aan Bureau Mr. De Bruin provisie wordt uitgekeerd

Indien om enige reden aan Bureau Mr. De Bruin terzake van haar bemiddeling bij het tot stand komen van de hypotheek en eventuele bijverbanden door de aanbieder(s) provisie wordt uitgekeerd is, tenzij tussen partijen anders is overeengekomen, het volgende van kracht:

- a) Afsluitprovisie zal gerestitueerd worden aan de wederpartij, volgens de bepalingen van de daarvoor in de overeenkomst van kracht verklaarde Clausule.
- b) Doorlopende provisie wordt niet aan de wederpartij gerestitueerd.

### Lid 4 – Eenmaal verrichten van werkzaamheden, extra werk en meerwerk

4.1. De beloning voor Bureau Mr. de Bruin heeft betrekking op het eenmaal verrichten van de overeengekomen werkzaamheden. Het opnieuw uitvoeren van werkzaamheden die voor wat betreft tijdsinvestering naar oordeel van Bureau Mr. De Bruin slechts een geringe inspanning van haar vragen en op eenvoudige wijze kunnen worden gerealiseerd, behoort tot het voor de eerste maal uitvoeren van de overeengekomen werkzaamheden.

4.2. Het opnieuw uitvoeren van werkzaamheden die voortvloeien uit het innemen door de wederpartij van wezenlijk andere uitgangspunten, het wijzigen van wensen, het (alsnog) kiezen van andere alternatieven, dan wel het wijzigen van eerder verstrekte informatie, behoort niet tot het voor de eerste maal uitvoeren van de overeengekomen werkzaamheden, maar wordt beschouwd als het verrichten van extra werk.

4.3. Het uitvoeren van na het sluiten van de (aanvankelijke)overeenkomst door de wederpartij gevraagde of door de wederpartij geaccordeerde niet in die (aanvankelijke) overeenkomst vermelde werkzaamheden wordt beschouwd als het verrichten van meerwerk.

4.4. Indien door Bureau Mr. de Bruin extra werk of meerwerk als bedoeld in 4.2 en 4.3. van dit lid wordt verricht, wordt dit aan de wederpartij in rekening gebracht tegen de (uur)tarieven die binnen Bureau Mr. de Bruin van toepassing zijn op het moment van het verrichten van die werkzaamheden, tenzij tussen partijen anders is overeengekomen.

### Lid 5 – Overige kosten

5.1. Afsluitprovisie, administratiekosten of overige kosten, hoe ook genaamd, die een aanbieder aan de wederpartij in rekening brengt en die bestemd zijn voor de aanbieder zelf, komen en blijven voor rekening van de wederpartij en geven de wederpartij geen recht tot verrekening daarvan met enige overeengekomen beloning voor Bureau Mr. de Bruin.

5.2. Alle overige kosten (zoals notariskosten, kosten taxaties, leges en verschotten) komen en blijven voor rekening van wederpartij. Indien de hier bedoelde kosten tijdelijk door Bureau Mr. de Bruin worden voorgefinancierd, zal bij de afrekening hiervan tussen partijen geen enkele verrekening met de overeengekomen beloning voor Bureau Mr. de Bruin plaatsvinden.

## **ARTIKEL 7 – VERSCHULDIGDHEID BELONING**

### Lid 1 – Algemeen

Zodra de overeenkomst tussen partijen tot stand is gekomen, is de wederpartij alle overeengekomen beloningen aan Bureau Mr. de Bruin verschuldigd, ongeacht of de wederpartij van één of meer onderdelen van de dienstverlening wel of geen gebruik maakt, tenzij uit de Algemene Voorwaarden anders voortvloeit of partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen, een en ander behoudens het bepaalde in lid 3 van dit artikel.

### Lid 2 – Reguliere en niet-reguliere gevallen waarin geen hypothecaire geldlening kan worden verkregen

De gevallen waarin geen hypothecaire geldlening kan worden verkregen, vallen voor de toepassing van dit artikel uiteen in reguliere en niet-reguliere gevallen.

2.1. Tot de niet-reguliere gevallen behoren:

2.1.1. Informatie waaruit blijkt dat wederpartij bekend is met een strafrechtelijk verleden, een frauduleus verleden of anderszins een verleden dat het financiële en/of morele risico voor een aanbieder onacceptabel maakt.

2.1.2. Een registratie bij het Bureau Kredietregistratie of een daarmee vergelijkbare instantie, die het verstrekken van de hypotheekofferte naar bij hypothecair financiers gebruikelijke maatstaven verhindert.

2.1.3. Enige onjuiste voorstelling van zaken of het verstrekken van onjuiste of onvolledige informatie door wederpartij aan Bureau Mr. de Bruin of de aanbieder.

2.2. Tot de reguliere gevallen behoren alle overige gevallen.

### Lid 3 - Verschuldigdheid beloning als geen hypotheekofferte van aanbieder

Indien Bureau Mr. de Bruin er niet in slaagt een hypotheekofferte van een aanbieder te verkrijgen, is de wederpartij de beloning terzake van het onderdeel Bemiddeling bij de totstandkoming van de hypotheek niet verschuldigd. Evenmin is de wederpartij de beloning terzake van het onderdeel Bemiddelen bij de bijverbanden verschuldigd, tenzij de wederpartij het betreffende bijverband alsnog als afzonderlijk product tot stand wil laten komen. Alle beloningen ten aanzien van de onderdelen Advies blijven onverkort verschuldigd.

### Lid 4 – Kosten die steeds voor de wederpartij blijven.

Eventuele overige vergoedingen en kosten die krachtens Deze Voorwaarden voor rekening van de wederpartij komen en blijven, komen en blijven dat ook in de situatie als bedoeld in lid 3 van dit artikel.

## **ARTIKEL 8 – INWERKINGTREDING**

Deze Voorwaarden zijn geldig vanaf 15 februari 2011.

## **ARTIKEL 9 - DEPONERING**

Deze Voorwaarden worden gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht onder dossiernummer 30185021.