



EEN AANKOOPONDERZOEK IN VIER STAPPEN

Als u in Spanje een huis wilt kopen, moet u een advocaat inschakelen... Als u in Spanje een huis wilt kopen, moet u een advocaat inschakelen... Als u in Spanje een huis wilt kopen, moet u een advocaat inschakelen.

Ik kan het zo vaak herhalen als ik wil, er zullen altijd mensen blijven die géén advocaat inschakelen als ze in Spanje een huis kopen. Bovendien denkt u misschien wel: als ik een advocaat was zou ik dat ook zeggen! En dan heeft u natuurlijk gelijk. Ik ben een advocaat en zonder cliënten is er voor mij immers niet veel te doen. Maar echt, als u in Spanje een huis wilt kopen, moet u een advocaat inschakelen!

Mocht u mijn advies in de wind slaan, dan hoop ik oprecht dat u daar geen spijt van krijgt. Om de kansen op succes in dat geval enigszins te vergroten, geef ik u hierbij een beknopte doe-het-zelf checklist, een aankooponderzoek in vier stappen.

STAP ÉÉN: Controleer het eigendom en eventuele beslagen, hypotheek en andere beperkingen in het eigendomsregister. U kunt bij het register terecht voor een eenvoudig uittreksel, een zogenaamde nota simple, dat u binnen enkele uren of dagen ontvangt. U kunt ook een juridisch bindend certificaat verkrijgen, dat duurt meestal een week of twee. Met juridisch bindend bedoel ik dat u ervan uit mag gaan, dat wat het certificaat vermeldt ook in het register staat. Dat betekent nog niet per sé dat wat staat vermeld ook juridisch of feitelijk juist is.

STAP TWEE: Vraag ook een certificaat, of toch minstens een nota simple op bij het kadaster en vergelijk de informatie uit het eigendomsregister en het kadaster met de werkelijke situatie ter plekke. Probeer de oorzaak van eventuele verschillen te achterhalen.

STAP DRIE: Controleer of het huis ook echt mag staan waar het staat en of het op legale wijze is gebouwd. Controleer ook of u er wel mag wonen. U kunt bij de gemeente een *certificación urbanística* verkrijgen. Bovendien dient de verkoper een bewoonbaarheidsverklaring over te leggen: een *cédula de habitabilidad*. Vraag uzelf af of de door de gemeente verstrekte

SCHAKEL EEN ADVOCAAT IN ALS U IN SPANJE EEN HUIS WILT KOPEN

informatie voldoende betrouwbaar is. Mocht er reden zijn voor twijfel, als de burgemeester u bijvoorbeeld vertelt dat het geen enkel probleem is dat u in dat unieke natuurgebied gaat wonen, zoek uw informatie dan nog hoger op.

STAP VIER: kijk hoe de financiële verplichtingen met betrekking tot de woning zijn nagekomen. heeft de verkoper zijn rekeningen voor gas water en licht betaald? En de bijdrage aan de eventuele Vereniging van Eigenaars, de *Comunidad de Propietarios*? En hoe staat het er eigenlijk voor met die Comunidad, waarvan u immers op het punt staat lid te worden?

U begrijpt dat ik in het bestek van deze column onmogelijk volledig kan zijn. Had ik u al geadviseerd een advocaat in te schakelen?

Wat er ook gebeurt, neem geen genoegen met onwaarschijnlijke verhalen of een “*no se preocupe*” van de verkoper. Neem de tijd die uw onderzoek nodig heeft. Ga geen verplichtingen aan voordat duidelijk is wat u koopt. Iedere zichzelf respecterende makelaar zal beweren dat er nog drie potentiële kopers in de rij staan en dat het nu of nooit is, maar Spanje is op dit moment een kopersmarkt zoals er nooit eerder een kopersmarkt is geweest. Voor ieder paradijsje dat u mogelijk misloopt, liggen er nog vijf andere op u te wachten.



Stan Baggen is advocaat bij het Spaans-Nederlandse advocatenkantoor *Gimbrère International* advocaten, gevestigd te Marbella, Barcelona, Madrid, Amsterdam en Breda.

E-mail: Baggen@gimbrere.es