

Vandaag,  
morgen en de  
komende  
**20 jaar**



Alleen de Veilig Kopen Garantie biedt u de rust en zekerheid van deze extra eigendomsbescherming



Voor meer informatie:  
**902 021 048**  
[info@proteccionpropiedad.com](mailto:info@proteccionpropiedad.com)

GECERTIFICEERD 'SAFE PURCHASE' MAKELAAR

Uw woning  
veilig verzekerd met een  
**EIGENDOMSVERZEKERING**



**ALLEEN** dit kwaliteitskeurmerk  
garandeert een **VEILIGE AANKOOP**  
en biedt u rust, veiligheid en  
rechtsbescherming

Koop met een  
gerust hart een  
**huis in Spanje**

Een huis kopen is één van uw belangrijkste investeringen. Neem daarom geen onnodige risico's. Koop uw huis via het enige netwerk van aangesloten makelaars, dat u een **'Veilig Kopen Garantie'** gratis kan bieden.



# 20 jaar Veilig Kopen Garantie

## Bescherm uw woning met een eigendomsverzekering

### Wij beschermen u tegen...

Een makelaar gecertificeerd met het exclusieve "Safe Purchase" keurmerk kan u meer bieden dan andere makelaars bij de aankoop van uw woning in Spanje: een eigendomsgarantiecertificaat, dat extra bescherming biedt voor de komende 20 jaar.

- Wij garanderen dat al uw wettelijke rechten zoals vermeld in de koopakte zullen worden gerespecteerd.
- Wij verzekeren dat de door u gekochte woning aan alle overeengekomen wettelijke voorwaarden voldoet.
- Bij problemen garanderen wij een oplossing binnen zes maanden. Gespecialiseerde advocaten in vastgoedrecht beheren uw probleem met de hoogste standaard op het gebied van zorgvuldigheid en efficiency. Indien wij uw probleem niet binnen zes maanden kunnen oplossen, dan zullen wij u compenseren.
- Gemoedsrust voor uw belangrijkste investering.

#### Verzekerd voor de koopprijs zoals vermeld in de koopakte.

Is het probleem niet binnen 6 maanden opgelost dan zal CASER u schadeloos stellen voor de geleden schade tot een maximum van € 360.000.

#### ● Onjuiste vertegenwoordiging van de verkoper

U bent gedekt voor:

- **Indien men uw woning** wil verkopen of verhuren met vervalsing of gebruikmaking van de identiteit van de verkoper zonder toestemming. Het Spaanse Gerechtshof heeft in het verleden een uitspraak gedaan in het voordeel van een derde partij die vastgoed aankocht in goed vertrouwen, maar zonder toestemming van de verkoper. U kunt dus uw woning verliezen. De komende 20 jaar bent u hiervoor verzekerd.
- **Passeren van koopakte.** Indien de verkoper niet de werkelijke eigenaar is of als hij/zij handelt als gemachtigde met valse of ingetrokken bevoegdheden.

#### ● Niet geregistreerd in het kadaster

Gevolgen:

- **Juridische ongelijkheid** voor de eigenaar, waarbij hij/zij de woning kan verliezen of financieel verlies kan lijden door beschuldigingen of inbeslagname.
- **Rechtsongelijkheid.** De verzekering treedt in dit geval op als een alternatief voor het Kadaster door het verstrekken van de garanties die hadden moeten worden aangeboden door het Kadaster.

#### ● Bevel tot sloop

Stelt u zich voor dat er na een aantal jaren een bevel tot sloop wordt gegeven, omdat er is aangetoond dat op het moment van aankoop de bouwvergunning van de grond waarop het huis is gebouwd onwettig is en in strijd met het bestemmingsplan. Of gewoon omdat uw huis is gebouwd zonder vergunning of in strijd is met de voorwaarden van de bouwvergunning.

#### ● Overige van kracht zijnde verordeningen

U komt bijvoorbeeld tot de ontdekking dat er een uitzettingsbevel van kracht is op de datum van aankoop.

#### ● Verkoop "alsof"

Zelfs wanneer er al enige tijd voorbij is, kan het voorkomen dat u tot de ontdekking komt dat bepaalde delen van de woning niet uw eigendom zijn, omdat deze niet officieel tot de woning behoren. Bijvoorbeeld: een terras blijkt gemeenschappelijk bezit te zijn, dat op frauduleuze wijze is toegevoegd aan het perceel door de vorige eigenaars.

#### ● Toegang geblokkeerd

U bent ook gedekt voor het feit indien uw huis, garage of berging niet kan worden betreden. Bijvoorbeeld: de verkoper kan de woning niet op tijd verlaten, hierdoor heeft u geen toegang tot uw parkeerplaats of de garage en u kunt niet parkeren, u heeft geen berging gekregen, terwijl dit wel was afgesproken etc., etc..

#### ● Verschil in woonoppervlakte bij nieuwbouw

● Indien de woning van de bouwtekening wordt gekocht en na fysieke oplevering blijkt deze meer dan 10% kleiner te zijn dan waar voor was getekend.

#### ● Faillissement van de verkoper

Indien een rechter beslist dat uw eigendom is onderworpen aan het faillissement van de vorige eigenaar (voorkeursrecht van de schuldeisers)

#### ● Recht van derden

Niet geregistreerd recht ten gunste van een derde partij dat van invloed kan zijn op de woning.

#### ● Derden: onbekende erfgenamen

- Oude eigenaren of onbekende erfgenamen uit het verleden claimen hun eigendom.
- Er wordt vastgesteld of er sprake is van een verkeerde uitvoering van een testament of wilsbeschikking tijdens de meest recente transacties aangaande uw woning.

#### ● Perceel geschillen

Uw buurman zegt bijvoorbeeld dat de woning die u gekocht heeft voor een deel op zijn grond staat.

#### ● Nog te betalen belastingen of andere gemeenschappelijke kosten

In de loop van de komende 20 jaar:

- U komt tot de ontdekking dat u teveel heeft betaald aan gemeenschappelijke kosten, omdat ten tijde van de aankoop van de woning een verkeerde berekening is gemaakt;
- Men heeft een poging gedaan om u een onjuiste factuur of openstaande rekening te laten betalen, voordat u de woning heeft aangeschaft;

- Of er staan bijvoorbeeld nog betalingen open bij de belastingdienst, die voldaan moeten worden;
- Etc..

#### ● Verborgen huur contract

U heeft een huis dat, voorafgaand aan uw aankoop, is verhuurd aan een derde partij. De huurovereenkomst is geldig totdat zij vervalt, ongeacht wie de eigenaar is van de woning.

#### ● Aankoop van een niet toerekeningsvatbare verkoper

U komt tot de ontdekking dat de de persoon van wie u de woning heeft gekocht niet toerekeningsvatbaar is (te jong, verstandelijke handicap, dementie, etc.)

#### ● Verborgen juridische fout

In de loop van de komende 20 jaar kunt u een fout of onvolkomenheid in het eigendomsbewijs tegenkomen, dat ervoor zorgt dat het onmogelijk of moeilijk wordt om uw woning te verkopen.

#### ● Geschillen vereniging van eigenaren

In de loop van de komende 20 jaar kunt u er achter komen dat er bepaalde overeenkomsten zijn goedgekeurd door de Vereniging van Eigenaren die van invloed zijn op uw rechten van uw woning (of kunnen beperken).

#### ● Huwelijks problemen

De verkoper heeft zonder echtelijke toestemming de woning verkocht en dit heeft invloed op het eigendomsrecht. Indien er een minderjarig kind bij betrokken is, mag u de woning die u heeft gekocht niet betrekken.

#### ● Geen woonvergunning

U komt tot de ontdekking dat de woning die u onlangs heeft gekocht geen woonvergunning heeft. Dit is verplicht om water- en elektriciteitsvoorzieningen aan te kunnen laten sluiten.

**Uitsluitingen:** Schade, verontreiniging. Alle gebreken bekend bij de vorige eigenaar op de ingangsdatum van deze polis.