

Mere tryghed ved køb af ejendom



Af Thomas Gant López
Advokat.
De Cotta, McKenna y Santafé
thomasgant@decottalaw.net

de kan man undersøge om ejendommen er korrekt tinglyst, hvem ejeren er, om der findes pant eller andre typer gæld i ejendommen, og mere.

Men der er visse informationer, som er ganske vigtige, og som ikke plejede at være tilgængelige, når man foretog denne søgning. Ved hjælp af det nye lovdekret er denne situation blevet forbedret.

Klar besked om disciplinærsager

Hvis en ejendom er blevet opført eller renoveret uden de nødvendige byggetilladelser, vil kommunen åbne en

krævede tid og penge, og det kunne ende med at køberen fik en ubehagelig overraskelse efter overtagelsen, hvis man ikke var i stand til at finde ud af det.

Disse situationer er forsvundet efter ikrafttrædelsen af det nye lovdekret, idet kommunerne nu er forpligtede til at oplyse Tinglysningskontoret om alle eksisterende disciplinærsager og sanktioner på ejendommene. Det betyder mere tryghed for køberne. Skulle kommunen ikke have oplyst om disse forhold, er det nemlig administrationen, som kan gøres ansvarlig for den manglende information ifølge det nye lovdekret.

Ingen problemer med forsyningskontrakter

En anden nyhed i lovdekretet, som skaber tryghed for fremtidige købere, er at alle nyopførte ejendomme skal have den påbudte kommunale ibrugtagningstilladelse for at kunne tinglyses.

Det betyder i praksis, at hvis man køber en nyopført ejendom, får man ikke problemer med indgåelse af forsyningskontrakter, forudsat at den er indskrevet hos Tinglysningskontoret.

Ejendommens juridiske forhold skal også oplyses til Tinglysningskontoret, så man ved om ejendommen er med i byplanlægningen, eller om manglende dokumenter forhindrer at ejendommen kan komme med i denne.

Udover nyhederne i lovdekret, som allerede er trådt i kraft, er der i øjeblikket en debat i den spanske regering om nødvendigheden af at smidiggøre bureaukratiet, så der kan komme endnu mere gang i ejendomshandlen.

Andalusiske ejendomme skal føres ajour

I Sydspanien fremgår det af politikerens udtalelser, at regionalregeringen Junta de Andalucía arbejder hårdt på at udfærdige en lovgivning, så alle eksisterende ejendomme om kort tid tilpasses lovgivningens byggeregler. På den måde sikrer man, at ingen ejendomme på boligmarkedet kommer til at mangle de påbudte dokumenter.

Der findes dog visse ældre ejendomme, som fortsat kan mangle enkelte dokumenter for at være helt efter loven. Ejendomme i denne juridiske limbus forbliver uden for byplanlægningen - "fuera de ordenación" - men forholdene ryddes op og lovliggøres for størsteparten af de tidligere opførte ejendomme.

Denne mulige løsning vil naturligvis i høj grad øge trygheden hos alle involverede parter (regeringen, kommunerne, boligejerne, fremtidige investorer m.m.), da det vil give absolut tryghed ved fremtidige hushandler.

Nemmere NIE-nummer

Samtidigt er der startet en debat hos de lokale myndigheder om at smidiggøre NIE-nummerets ansøgning (det nødvendige skattekontrolnummer for udlændinge i Spanien), så en repræsentant for køberen kan ansøge om dette dokument på den lokale politistation ved brug af en fuldmagt, i stedet for at udlændingen selv skal møde op eller ansøge gennem ambassaden.

Takket være alle disse planer og det allerede gennemførte lovdekret sendes der en klar melding til fremtidige købere: Fremover er vil værre større juridisk tryghed for investorer, som vil handle med fast ejendom i Spanien.

Den 7. juli trådte et nyt lovdekret i kraft med et klart formål: At skabe større juridisk tryghed for udlændinge, som har købt eller vil købe fast ejendom i Spanien. Desuden overvejer politikerne

Spanien sender en klar melding til udenlandske boligkøbere

flere andre lovordninger, som bl.a. vil smidiggøre bureaukratiet relateret til ejendomshandler. Sammen med den netop vedtagne momsnedsettelse fra otte til fire pct, som gælder indtil årets udgang for nybyggede boliger, skal det styrke købelysten.

I Spanien er det temmeligt simpelt at foretage en søgning af en ejendom hos Tinglysningskontoret. På den måde

disciplinærsag på ejendommen og sanktionere denne lovovertrædelse.

Vil man investere i fast ejendom i Spanien, har det derfor været tilrådeligt at rette henvendelse til kommunen, hvor ejendommen ligger, for at finde ud af om der findes en sag eller sanktion på ejendommen. I mange tilfælde kunne det være svært at få en tilbagemelding fra kommunen. Det



KURT TOFTERUP S.L.

ABOGADOS - LAWYERS



Kurt Tofterup
Cand. jur.
(Lic. en Derecho)

Juridisk rådgivning og assistance

- Udfærdigelse af testamenter
- Køb og salg af fast ejendom
- Arv og skiftebehandling
- Skatteplanlægning
- Selvangivelser
- Finansiering
- Privatret
- Forsikringer

Åbent: Mandag til torsdag 9-17
Fredage 9-14

Avda. Matias Sáenz de la Tejada s/n. Edif. Fuengirola Center 2, local 1 29640 Fuengirola, Málaga

Tel. (+34) 952 47 95 63
Fax. (+34) 952 58 84 67
www.tofterup.com
kurt@tofterup.com