

Inhoud

- 1: Algemene doelstellingen en regelgevingskader**
- 2: Wat is de technische keuring van woongebouwen?**
- 3: Wat is het proces van de technische keuring van een gebouw?**
- 4: Wie betaalt de kosten van de technische inspectie van het gebouw?**
- 5: Wanneer is het verplicht om de technische keuring van het gebouw uit te voeren?**
- 6: Hoe zal de ingehuurdde technicus zijn werk uitvoeren?**
- 7: Wat gebeurt er als de technicus tijdens zijn inspectie gebreken in de woning constateert?**
- 8: Welke vervolg verplichtingen zullen de eigenaren hebben?**
- 9: Wat is het bewijs van de geschiktheidsverklaring (certificado de aptitud)?**
- 10: Wat kun je doen als aankoper van onroerend goed in Spanje met een verlopen ITE?**
- 11: Wat zijn de gevolgen van het aanvragen van een hypotheek met als onderpand een verlopen ITE?**
- 12: Wat gebeurt er als de eigenaren geen ITE willen uitvoeren?**

1: Algemene doelstellingen en regelgevingskader

Zoals bekend is, is het recht op huisvesting een recht dat wordt erkend door de Spaanse grondwet zelf. Artikel 47, waarin het wordt erkend als leidend beginsel van het sociaal en economisch beleid, bepaalt dat alle Spanjaarden het recht hebben om van een huis te genieten waardig en passend.

Op basis van deze basis, en rekening houdend met de verdeling van de bevoegdheden zoals vastgelegd in Titel VIII van de Magna Carta, hebben de Autonome Gemeenschappen het vermogen om bevoegdheden op het gebied van huisvesting op zich te nemen, die feitelijk zijn overgenomen in het geval van Catalonië. vastgelegd in artikel 137 van het Autonomiestatuut, waarin staat dat de Generalitat van Catalonië exclusieve bevoegdheden heeft op het gebied van huisvesting en vooral met betrekking tot de inspectie en controle van huisvesting, alles in overeenstemming met de behoeften.

Nu we aldus de normatieve grondslagen van de zaak hebben uitgelegd, is het noodzakelijk om artikel 30 van de Catalaanse wet 18/2007 van 28 december over het recht op huisvesting ter sprake te brengen, waarin wordt vastgelegd dat dit recht toekomt aan de eigenaren (en niet aan de administratie).), de verplichting om de woningen te behouden en te renoveren, zodat ze in omstandigheden van effectief en passend gebruik verkeren.

Met het oog op het bovenstaande is het doel van dit artikel om alles te ontwikkelen wat toekomstige huizenkopers en -verkopers moeten weten met betrekking tot de Technische Keuring van Woongebouwen, evenals het Bewijs van Bekwaamheid, een document met betrekking tot deze keuring levering aan de koper zal noodzakelijk zijn om de koop- en verkoopoperatie te kunnen verwezenlijken.

Houd er in ieder geval rekening mee dat de hieronder aangeboden informatie betrekking heeft op woningen gelegen in de Autonome Gemeenschap Catalonië, zodat, indien de over te dragen woning zich in een andere gemeenschap bevindt, de regionale regelgeving dienaangaande geraadpleegd moet worden.

2: Wat is de technische keuring van woongebouwen?

De technische inspectie van woongebouwen (bekend onder de afkorting ITE (Inspección Técnica del Edificio) is de handeling waarbij het gebouw of de woning wordt onderzocht door een bekwame professionele technicus, met als doel de staat van instandhouding ervan te beoordelen, alles onder de verantwoordelijkheid van de eigendom van het onroerend goed. .

De technische inspectie van het gebouw heeft dus tot doel de staat van een gebouw vast te stellen op het moment dat het wordt uitgevoerd, en om de eigenaren te begeleiden bij de acties die moeten worden uitgevoerd om te voldoen aan hun plicht tot instandhouding, onderhoud en rehabilitatie. , zonder dat het in ieder geval tot doel heeft verborgen gebreken in de constructie op te sporen.

Gezien het bovenstaande moeten de eigenaren, wanneer het nodig is een technische inspectie van een gebouw uit te voeren, contact opnemen met een daartoe bevoegde technicus, hem de overeengekomen vergoedingen betalen, waarna hij naar de woning gaat om de beschreven handelingen uit te voeren. taak.

3: Wat is het proces van de technische keuring van een gebouw?

De technische keuring (ITE - Inspección Técnica de Edificios) wordt uitgevoerd door een ****bevoegde deskundige****, meestal een gekwalificeerde architect of technisch architect (arquitecto técnico), die geregistreerd staat bij het relevante beroepscollege in Spanje.

Hier is het proces in meer detail:

1. Initiatie

- **Eigenaarsverplichting:** Aanvraag door de eigenaar of vereniging van eigenaren. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar of de vereniging van eigenaren (comunidad de propietarios) om een gekwalificeerde professional in te huren voor de ITE.
- **Keuringstermijn:** Controleer de lokale regelgeving om te weten of je gebouw keuring nodig heeft (meestal vanaf een leeftijd van 30-50 jaar, afhankelijk van de regio).

2. Bevoegd persoon:

De keuring moet worden uitgevoerd door een professionele architect of technisch architect met voldoende ervaring en bevoegdheid om de technische staat van het gebouw te beoordelen. In sommige gevallen kan ook een ingenieur met de juiste kwalificaties deze inspectie uitvoeren.

3. Uitvoering van de inspectie:

De deskundige voert een grondige visuele inspectie van het gebouw uit, inclusief de structurele onderdelen, gevels, daken, funderingen, en nutsvoorzieningen. Als er problemen worden geconstateerd, kan de inspecteur ook meer gedetailleerde tests of onderzoeken aanbevelen.

4. Rapport:

Na de inspectie stelt de architect of technisch architect een rapport op met de bevindingen. Dit rapport geeft de staat van het gebouw aan en vermeldt eventuele reparaties of onderhoudswerkzaamheden die nodig zijn om de veiligheid te waarborgen.

5. Indiening bij de autoriteiten

Het rapport wordt vervolgens ingediend bij de gemeentelijke autoriteiten, die op basis daarvan het **certificado de aptitud** (geschiktheidscertificaat) afgeven, waarin staat of het gebouw voldoet aan de vereiste normen.

Kortom, de ITE wordt uitgevoerd door een gekwalificeerde professional die ingehuurd wordt door de eigenaren van het gebouw, en het resultaat wordt geëvalueerd door de lokale overheid.

Zie ook verder in de handleiding de volledige uitleg van de geschiktheidsverklaring.

4: Wie betaalt de kosten van de technische inspectie van het gebouw?

De kosten voor de technische inspectie van het gebouw (ITE) worden doorgaans betaald door de eigenaar van het gebouw of, in het geval van appartementen of gedeelde eigendommen, door de **vereniging van eigenaren (comunidad de propietarios).

In detail:

- **1. Voor individuele eigendommen:** Als het gaat om een woning of gebouw dat in privébezit is, is het de verantwoordelijkheid van de eigenaar om de kosten van de inspectie te dekken.
- **2. Voor gemeenschappelijke eigendommen (appartementencomplexen):** In gebouwen met meerdere eigenaren, zoals appartementen of flats, wordt de ITE betaald door de vereniging van eigenaren. De kosten worden dan verdeeld over de verschillende eigenaren, meestal naar rato van hun aandeel in de gemeenschap. Dit aandeel wordt vaak bepaald op basis van de grootte van hun eigendom of appartement.
- **3. Kostenverdeling:** De kosten kunnen worden opgenomen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, samen met andere uitgaven zoals onderhoud, schoonmaak, en reparaties. Het exacte bedrag wordt bepaald door de

gemeenschap van eigenaren in een vergadering, waarbij meestal een offerte wordt aangevraagd van de deskundige die de ITE uitvoert.

Het is belangrijk voor eigenaren om te weten dat de ITE niet alleen verplicht is, maar ook essentieel om de veiligheid van het gebouw te waarborgen, en om administratieve en juridische complicaties bij verkoop of verhuur te voorkomen.

5: Wanneer is het verplicht om de technische keuring van het gebouw uit te voeren?

De Inspección Técnica de Edificios (ITE) is verplicht in Spanje onder de volgende omstandigheden:

1. Leeftijd van het gebouw

- De ITE is verplicht voor gebouwen die een bepaalde leeftijd hebben bereikt, meestal tussen 30 en 50 jaar, afhankelijk van de lokale wetgeving. De exacte grens kan variëren per stad of autonome regio.
- In veel steden, zoals Madrid, is de ITE verplicht voor gebouwen ouder dan 30 jaar.
- In Barcelona** geldt de verplichting meestal voor gebouwen ouder dan 45 jaar.

2. Frequentie van herinspecties

- Nadat een gebouw de eerste ITE heeft doorlopen, moet het periodiek opnieuw worden geïnspecteerd, vaak elke 10 jaar. Dit is bedoeld om te controleren of het gebouw nog steeds voldoet aan de veiligheids- en onderhoudsnormen.

3. Lokale of regionale regelgeving

- De ITE is vaak verplicht in stedelijke gebieden waar de lokale overheid strengere bouw- en onderhoudsvoorschriften hanteert.
- Grote steden zoals Madrid**, Barcelona**, Sevilla en Valencia hebben strikte regels voor het uitvoeren van de ITE.
- Kleinere gemeenten kunnen minder strenge regels hebben, maar in de meeste gevallen is de ITE verplicht zodra een gebouw een bepaalde leeftijd bereikt.

4. Andere verplichtingen

- Soms kan de ITE verplicht worden bij de verkoop of verhuur van een woning, vooral als het gebouw een bepaalde leeftijd heeft bereikt. Dit zorgt ervoor dat het gebouw veilig is voor de nieuwe bewoners of huurders.

5. Gevolgen van niet-naleving

- Als de ITE niet wordt uitgevoerd wanneer dat wettelijk verplicht is, kunnen er boetes worden opgelegd door de gemeente. Bovendien kunnen eigenaars administratieve en juridische problemen ondervinden, zoals moeilijkheden bij de verkoop of verhuur van de woning. In ernstige gevallen kan de gemeente zelfs ingrijpen en noodzakelijke reparaties afdwingen.

Samenvatting:

De verplichting om de ITE uit te voeren hangt vooral af van de leeftijd van het gebouw en de lokale regelgeving, met herinspecties die meestal om de 10 jaar nodig zijn. Het is verstandig om bij de lokale autoriteiten of een architect na te vragen wanneer de ITE in jouw regio precies verplicht is.

6: Hoe zal de ingehuurdde technicus zijn werk uitvoeren?

Zodra de door ons gekozen geautoriseerde technicus is aangenomen, gaat hij naar de woning en voert er een visueel onderzoek uit (op alle elementen die de regelgeving voorschrijft), waarna hij, met alle verzamelde informatie, overgaat tot het oproeptechnische inspectierapport uit.

De technicus in kwestie handelt volgens de beginselen van onpartijdigheid, objectiviteit, onafhankelijkheid en veracity zal dit document uitbrengen, dat is opgesteld volgens een gestandaardiseerd model dat is goedgekeurd door de “**Agència de l’Habitatge de Catalunya**”, en dat ten minste de volgende basisgegevens moet bevatten:

- De identificatie van het gebouw.
- Identificatie van technisch personeel.
- De algemene kenmerken van het gebouw.
- De staat van instandhouding van het gebouw, met speciale aandacht voor de details van eventuele geconstateerde tekortkomingen, evenals de beoordeling ervan (een kwestie die later in detail zal worden besproken).

Bovendien moet het rapport verplicht de volgende informatie bevatten:

- De nodige aanbevelingen om de kennis van de eigenaars over de acties die nodig zijn voor het correcte onderhoud van het gebouw te vergemakkelijken.
- Technische aanbevelingen voor het verbeteren van de duurzaamheid en eco-efficiëntie van woningen.
- De evaluatie van de basisvoorwaarden voor universele toegankelijkheid en non-discriminatie van mensen met een handicap.

Met al deze informatie zal de technicus dus het technische inspectierapport opstellen voor de eigenaren van het onroerend goed, die er rekening mee moeten houden dat het 4 maanden geldig is, waarbinnen zij het moeten indienen bij de bevoegde regionale autoriteit voor de doeleinden van het verkrijgen van het certificaat van bekwaamheid, dat het noodzakelijke document zal zijn om de verkoop te formaliseren.

7: Wat gebeurt er als de technicus tijdens zijn inspectie gebreken in de woning constateert?

In het geval dat de ingehuurde technicus gebreken constateert in de instandhouding van het gebouw, die technisch gezien tekortkomingen worden genoemd, moet hij deze beoordelen en hun belang bepalen, dat wil zeggen ze beoordelen binnen de volgende schaal:

- **Zeer ernstige tekortkomingen zijn tekortkomingen (Muy graves MG)** die, vanwege hun omvang en ernst, een onmiddellijk en wijdverbreid risico vormen voor de stabiliteit van het gebouw of voor de veiligheid van mensen en eigendommen, en die onmiddellijk ingrijpen vereisen om deze te repareren of, indien als dit niet mogelijk is, ontruim dan het gebouw en verklaar het als verwoest.
- **Ernstige tekortkomingen zijn tekortkomingen (Graves G)** die, vanwege hun voorkomen, een onmiddellijk risico vormen voor de stabiliteit of veiligheid van bepaalde elementen van het gebouw of ernstige gezondheidsproblemen opleveren, en die een risico vormen voor de veiligheid van mensen en eigendommen, en die eerst moeten worden verholpen tussenkomst in de vorm van voorzorgsmaatregelen, evenals de daaropvolgende uitvoering van reparatiewerkzaamheden.
- **Belangrijke tekortkomingen (Importantes I)** zijn tekortkomingen die, ook al vormen ze geen onmiddellijk risico voor de stabiliteit van het gebouw of de veiligheid van mensen en eigendommen, de gezondheid en het functioneren ervan aantasten, doordat ze een proces van geleidelijk verlies van basisvoorzieningen teweegbrengen. In deze gevallen zal het noodzakelijk zijn om corrigerende interventies uit te voeren.
- **Kleine gebreken (Leves L)** zijn gebreken die niet onder de vorige gevallen kunnen worden ondergebracht en die het noodzakelijk maken preventieve of correctieve onderhoudswerkzaamheden uit te voeren om verergering ervan te voorkomen.

Als er ernstige of zeer ernstige gebreken worden vastgesteld, moet de ingehuurde technicus deze in ieder geval onmiddellijk meedelen aan zowel het onroerend goed als de gemeente waar het onroerend goed gelegen is, zodat zonder enige vertraging preventieve voorzorgsmaatregelen kunnen worden genomen.

8: Welke vervolg verplichtingen zullen de eigenaren hebben?

Zodra de ingehuurde technicus zijn technisch rapport aan de eigenaars overhandigt, zijn zij verplicht de volgende acties uit te voeren:

- Dien het technische inspectierapport rechtstreeks of via een bevoegde vertegenwoordiger in bij de bevoegde administratie, dat wil zeggen de “Agència de l’Habitatge de Catalunya” met het oog op de opname ervan in een openbaar register.
- Voer onmiddellijk en dringend voorzorgsmaatregelen uit, als deze passend zijn en nog niet zijn uitgevoerd.
- Keur binnen een jaar een renovatieprogramma voor de woning of het gebouw goed, indien er gebreken zijn ontdekt die de uitvoering van reparatiewerkzaamheden vereisen.
- Geef, indien nodig, alle documentatie met betrekking tot deze kwestie vrij aan de administratie, indien hiertoe een verzoek wordt ontvangen.

9: Wat is het bewijs van de geschiktheidsverklaring (certificado de aptitud)?

De geschiktheidsverklaring is een document, afgegeven door het openbaar bestuur, waarin aan de hand van het technisch keuringsrapport wordt vastgesteld of het gebouw of de woning al dan niet geschikt is om als woning te worden gebruikt. Om dit te verkrijgen moeten de eigenaren van de woning of het gebouw, zodra zij over het rapport van de technische inspectie van het gebouw beschikken, afgegeven door de ingehuurde technicus, dit, samen met het verzoek om afgifte van het geschiktheidscertificaat, indienen bij de Agència de l’Habitatge de Catalunya, een procedure die online kan worden uitgevoerd (HIER). Daarna zal het bevoegde bestuur alle verstrekte documentatie beoordelen en, met het oog daarop, en in azo van 3 maanden wordt het bewijs van bekwaamheid afgegeven met het volgende resultaat:

9-1. Certificado de Aptitud Favorable

Het Certificado de Aptitud Favorable is een document dat bevestigt dat een gebouw of woning voldoet aan de vereisten voor bewoning of gebruik, zonder dat er ernstige gebreken zijn geconstateerd. Dit certificaat wordt afgegeven na een succesvolle Inspección Técnica de Edificios (ITE), die de technische staat van het gebouw beoordeelt.

Wat betekent een Certificado de Aptitud Favorable?

- **Geschikt voor bewoning:** Het gebouw voldoet aan alle technische, structurele en veiligheidsnormen en kan zonder verdere beperkingen worden gebruikt.
- **Geen onmiddellijke werkzaamheden nodig:** Er zijn geen dringende reparaties of verbeteringen vereist.
- **Langdurige geldigheid:** Het certificaat blijft meestal tien jaar geldig, afhankelijk van de lokale wet- en regelgeving.

Wanneer wordt een Certificado de Aptitud Favorable afgegeven?

- **Het wordt afgegeven wanneer:**
 - De technische inspectie geen structurele gebreken, risico's of ernstige mankementen aan het licht brengt.
 - Het gebouw voldoet aan de eisen op het gebied van:
 - **Structurele stabiliteit:** Geen scheuren, verzakkingen of andere risico's voor de draagkracht.
 - **Veiligheid:** Geen acute risico's voor de bewoners of gebruikers, zoals loszittende elementen aan de gevel of slechte staat van het dak.
 - **Bewoonbaarheid:** De woning heeft de minimale voorzieningen en voldoet aan de gezondheids- en veiligheidsnormen.

Voordelen van een Certificado de Aptitud Favorable

- **Wettelijke naleving:**
 - Het certificaat is verplicht in veel regio's in Spanje voor oudere gebouwen (bijvoorbeeld gebouwen ouder dan 30 jaar in Catalonië).
 - Het vermijden van boetes of sancties voor het niet naleven van de ITE-verplichtingen.
- **Toestemming voor verkoop of verhuur:**
 - Veel autonome gemeenschappen en gemeenten vereisen dit certificaat bij de verkoop of verhuur van woningen.
- **Langetermijnveiligheid:**
 - Bevestigt dat het gebouw in goede staat verkeert, wat gunstig is voor bewoners en gebruikers.
- **Waarde van het gebouw:**
 - Het behalen van een gunstige beoordeling kan de waarde van het gebouw of de woning verhogen.

Geldigheid van een Certificado de Aptitud Favorable

- De geldigheidsduur is meestal 10 jaar, waarna een nieuwe inspectie vereist is.

- Dit kan variëren afhankelijk van regionale voorschriften:
 - In Catalonië, bijvoorbeeld, is het certificaat geldig voor een decennium voor goed onderhouden gebouwen.

Gevolgen van een Certificado de Aptitud Favorable

- Het stelt eigenaren in staat hun gebouw te gebruiken zonder verdere interventies.
- Het voorkomt juridische of financiële problemen bij verkoop, verhuur of renovatie.
- Het geeft zekerheid aan bewoners over de veiligheid en stabiliteit van hun woning.

9-2. Certificado de Aptitud Condicional

Het Certificado de Aptitud Condicional is een geschiktheidscertificaat dat wordt afgegeven na een technische inspectie (Inspección Técnica de Edificios, ITE). Het geeft aan dat een gebouw of woning geschikt is voor bewoning of gebruik, maar dat er gebreken of tekortkomingen zijn vastgesteld die binnen een specifieke termijn moeten worden verholpen.

Wat betekent een Certificado de Aptitud Condicional?

- **Geschikt onder voorwaarden:** Het gebouw mag worden gebruikt of bewoond, maar er zijn specifieke verbeteringen of onderhoudswerkzaamheden vereist om aan alle normen te voldoen.
- **Kleine gebreken, geen onmiddellijke risico's:** De vastgestelde gebreken vormen geen acuut gevaar voor de veiligheid of stabiliteit van het gebouw, maar moeten worden opgelost om toekomstige problemen te voorkomen.
- **Voorlopige goedkeuring:** Het certificaat wordt afgegeven met de voorwaarde dat de eigenaar de vereiste werkzaamheden uitvoert binnen een gestelde termijn.

Wanneer wordt een Certificado de Aptitud Condicional afgegeven?

Het wordt afgegeven als:

- Er gebreken worden vastgesteld tijdens de ITE, zoals:
 - Kleine structurele problemen (bijvoorbeeld scheuren in niet-dragende muren).
 - Slijtage aan daken of gevels die geen direct gevaar vormen.
 - Kleine gebreken in de installaties, zoals elektrische bedrading of waterleidingen.
 - De gebreken geen direct risico vormen voor bewoners of gebruikers, maar het onderhoud nodig is om grotere problemen in de toekomst te voorkomen.

- De inspecteur van mening is dat het gebouw geschikt blijft zolang de gebreken worden opgelost binnen de gestelde termijn.

Verplichtingen van de eigenaar

- **Uitvoeren van reparaties:**
 - De eigenaar moet de werkzaamheden uitvoeren die in het technisch rapport zijn beschreven.
 - Dit kan variëren van onderhoud aan het dak tot reparaties aan de gevel of installaties.
- **Indienen van een herinspectie:**
 - Na afronding van de reparaties moet de eigenaar een nieuwe inspectie laten uitvoeren om aan te tonen dat de gebreken zijn opgelost.
 - Een nieuw Certificado de Aptitud Favorable wordt afgegeven na succesvolle afronding.

Geldigheid van het Certificado de Aptitud Condicional

- **Beperkte geldigheidsduur:**
 - Het certificaat is geldig voor de duur van de gestelde termijn voor reparaties. Dit kan enkele maanden tot een paar jaar zijn, afhankelijk van de aard van de gebreken en de regionale regelgeving.
- **Na reparaties:**
 - Zodra de reparaties zijn uitgevoerd en goedgekeurd, wordt een Certificado de Aptitud Favorable afgegeven, dat doorgaans een geldigheid heeft van 10 jaar.

Kenmerken van een Certificado de Aptitud Condicional

- Het wordt beschouwd als een tijdelijke goedkeuring.
- De gebreken worden niet als acuut gevaarlijk beschouwd, maar vereisen tijdig onderhoud.
- Het certificaat is bedoeld om de eigenaar verantwoordelijk te houden voor het behoud en de veiligheid van het gebouw.

Veel voorkomende gebreken die leiden tot een Condicional-certificaat

- **Gevelproblemen:**
 - Aantasting door vocht, scheuren of loszittende stenen die onderhoud vereisen.
- **Dakslijtage:**
 - Kleine lekkages of versleten dakbedekking die hersteld moeten worden.
- **Kleine structurele gebreken:**
 - Scheuren in niet-dragende muren of slijtage aan balkons.
- **Installatieproblemen:**
 - Verouderde elektrische bedrading, sanitair of lekkende waterleidingen.
- **Algemeen onderhoud:**
 - Gebrek aan schilderwerk of herstel van afwerkingen.

Gevolgen van een Certificado de Aptitud Condicional

- Tijdelijke geschiktheid:
 - Het gebouw mag worden gebruikt, maar de eigenaren moeten verantwoordelijkheid nemen voor het oplossen van de gebreken.
- Kosten voor reparaties:
 - De eigenaar moet investeren in de benodigde reparaties en onderhoudswerkzaamheden.
- Verplichte herinspectie:
 - Na de reparaties is een nieuwe technische inspectie vereist om een Certificado de Aptitud Favorable te verkrijgen.
- Sancties bij niet-naleving:
 - Als de reparaties niet binnen de gestelde termijn worden uitgevoerd, kan het gebouw als ongeschikt worden verklaard, wat juridische en financiële gevolgen heeft.

Waarom wordt dit certificaat afgegeven?

- Het stelt eigenaren in staat om een gebouw te blijven gebruiken terwijl gebreken worden opgelost.
- Het waarborgt de veiligheid op middellange termijn.
- Het moedigt eigenaren aan om onderhoudswerkzaamheden tijdig uit te voeren.

Veelgestelde vragen over Certificado de Aptitud Condicional

- *Wat gebeurt er als ik de reparaties niet uitvoer?*
 - Het gebouw kan als ongeschikt worden verklaard, wat betekent dat het gebruik ervan verboden kan worden. Boetes en andere sancties kunnen volgen.
- *Kan ik het gebouw verkopen met een Condicional-certificaat?*
 - Ja, maar de nieuwe eigenaar wordt verantwoordelijk voor het uitvoeren van de reparaties binnen de gestelde termijn.
- *Hoeveel tijd krijg ik om de reparaties uit te voeren?*
 - Dit hangt af van de aard van de gebreken en de regionale voorschriften, maar doorgaans variëren de termijnen van enkele maanden tot maximaal een paar jaar.

9-3. Certificado de Aptitud Desfavorable

Het Certificado de Aptitud Desfavorable is een document dat wordt afgegeven na een technische inspectie van een gebouw of woning (Inspección Técnica de Edificios, ITE). Het geeft aan dat het gebouw niet geschikt is voor bewoning of gebruik, omdat er aanzienlijke gebreken of structurele problemen zijn vastgesteld die een risico vormen voor de veiligheid of stabiliteit.

Wat betekent een Certificado de Aptitud Desfavorable?

- **Ongeschikt voor gebruik:** Het gebouw voldoet niet aan de vereisten op het gebied van veiligheid, stabiliteit of gezondheid, en kan niet zonder aanpassingen worden gebruikt.
- **Ernstige gebreken of risico's:** De gebreken die tijdens de technische inspectie worden vastgesteld, vormen een direct of groot risico voor de bewoners, gebruikers of omgeving.
- **Herstelwerkzaamheden vereist:** Om het gebouw weer geschikt te maken, moeten de gebreken worden hersteld binnen een door de autoriteiten vastgestelde termijn.

Wanneer wordt een Certificado de Aptitud Desfavorable afgegeven?

Het wordt afgegeven wanneer:

- Ernstige structurele gebreken worden vastgesteld, zoals:
 - Instabiliteit in de fundering, muren of dragende elementen.
 - Grote scheuren of verzakkingen die de structurele integriteit in gevaar brengen.
- Gevaarlijke situaties worden geïdentificeerd, zoals:
 - Loszittende gevelonderdelen, balkons of dakpannen die op elk moment kunnen vallen.
 - Ernstige slijtage van het dak of lekkages die de veiligheid in gevaar brengen.
- Gezondheidsrisico's aanwezig zijn, zoals:
 - Problemen met vocht, schimmel, of slechte ventilatie die schadelijk zijn voor de gezondheid van de bewoners.
- Andere gebreken die een directe bedreiging vormen voor de gebruikers of het publiek, zoals:
 - Instabiele trappen, gebrekkige elektriciteitsinstallaties, of lekkende gasleidingen.

Gevolgen van een Certificado de Aptitud Desfavorable

Onbruikbaarheid van het gebouw:

- Het gebouw mag niet worden gebruikt of bewoond totdat de gebreken zijn hersteld.
- In sommige gevallen kan de gemeente eisen dat het gebouw tijdelijk wordt ontruimd.

Verplichte herstelwerkzaamheden:

- De eigenaar is verantwoordelijk voor het uitvoeren van de noodzakelijke reparaties.
- Een nieuwe inspectie is nodig om een Certificado de Aptitud Favorable te verkrijgen.

Juridische en financiële sancties:

- Als de gebreken niet worden hersteld binnen de vastgestelde termijn, kunnen boetes of andere juridische maatregelen worden opgelegd.

Waardeverlies van het gebouw:

- Het gebouw kan in waarde dalen vanwege de gebreken en de daarmee samenhangende beperkingen.

Openbare veiligheid:

- Als de gebreken een gevaar vormen voor de openbare veiligheid, kan de gemeente ingrijpen door noodreparaties uit te voeren op kosten van de eigenaar.

Vereisten na een Certificado de Aptitud Desfavorable

Herstelplan:

- De eigenaar moet een plan indienen bij de overheid waarin wordt uitgelegd hoe en wanneer de gebreken worden opgelost.

Uitvoeren van herstelwerkzaamheden:

- Dit kan bestaan uit structurele versterking, renovatie van gevels, herstel van installaties, enz.

Nieuwe inspectie:

- Na afronding van de werkzaamheden wordt een nieuwe ITE uitgevoerd om te bevestigen dat de gebreken zijn opgelost.

Afgifte van een nieuw certificaat:

- Als de gebreken volledig zijn hersteld, kan een Certificado de Aptitud Favorable worden afgegeven.

Kosten voor eigenaren

De kosten kunnen aanzienlijk zijn en bestaan uit:

- **Inspectiekosten:** De kosten voor het laten uitvoeren van de technische inspectie (ITE) door een erkende technicus.
- **Herstelkosten:** Afhankelijk van de aard en omvang van de gebreken kunnen de kosten voor herstel oplopen van enkele duizenden tot tienduizenden euro's.
- **Administratieve kosten:** Kosten voor het indienen van aanvragen en het verkrijgen van vergunningen.

Veelvoorkomende gebreken die leiden tot een Desfavorable-certificaat

- **Structurele problemen:** Instabiele funderingen of dragende muren.
- **Gevelproblemen:** Gevaarlijk losse elementen of instabiele balkons.
- **Dakproblemen:** Ernstige slijtage of lekkages met risico op instorting.
- **Installaties:** Verouderde elektrische bedrading, lekkende gasleidingen, of defecte sanitaire installaties.
- **Gezondheid en hygiëne:** Schimmel, slechte ventilatie of ernstige vochtproblemen.

Veelgestelde vragen over het Certificado de Aptitud Desfavorable

- Kan ik mijn gebouw blijven gebruiken met een Desfavorable-certificaat?
 - Nee, in de meeste gevallen mag het gebouw niet worden gebruikt totdat de gebreken zijn hersteld en het een Certificado de Aptitud Favorable heeft gekregen.
- Wat gebeurt er als ik geen reparaties uitvoer?
 - De overheid kan sancties opleggen, zoals boetes of het verplicht uitvoeren van noodreparaties op kosten van de eigenaar.
- Hoe lang heb ik om de reparaties uit te voeren?
 - De termijn wordt bepaald door de ernst van de gebreken en regionale regelgeving, maar kan variëren van enkele maanden tot een paar jaar.
- Kan ik mijn gebouw verkopen met een Desfavorable-certificaat?
 - Ja, maar de koper wordt verantwoordelijk voor de herstelwerkzaamheden, wat de verkoopwaarde aanzienlijk kan beïnvloeden.

Belang van een Certificado de Aptitud Desfavorable

Hoewel dit certificaat als negatief wordt gezien, dient het een belangrijk doel:

- **Veiligheid waarborgen:** Het voorkomt dat gebouwen met ernstige gebreken worden bewoond of gebruikt.
- **Langdurig behoud:** Het dwingt eigenaren om de nodige reparaties en onderhoud uit te voeren, wat de levensduur van het gebouw verlengt.
- **Juridische naleving:** Het zorgt ervoor dat gebouwen voldoen aan wettelijke en technische normen.

9-4. Certificado de No Aptitud

Het Certificado de No Aptitud is een verklaring die aangeeft dat een gebouw volledig ongeschikt is voor gebruik of bewoning. Dit certificaat wordt afgegeven wanneer een technische inspectie (Inspección Técnica de Edificios, ITE) ernstige gebreken of onveilige omstandigheden aan het licht brengt die het gebouw onbewoonbaar of gevaarlijk maken, niet alleen voor de gebruikers maar soms ook voor de omgeving.

Wat betekent een Certificado de No Aptitud?

- **Volledige ongeschiktheid:** Het gebouw voldoet op geen enkel vlak aan de minimale eisen van veiligheid, stabiliteit en gezondheid.
- **Direct gevaar:** De gebreken vormen een ernstig risico voor de bewoners, gebruikers en mogelijk ook voor het publiek (bijvoorbeeld gevaar van instorting of ernstige gebreken in de fundering).
- **Gebruik wordt verboden:** Het gebouw mag niet worden gebruikt of bewoond totdat de gebreken volledig zijn verholpen.

Wanneer wordt een Certificado de No Aptitud afgegeven?

Een Certificado de No Aptitud wordt afgegeven als:

1. **Ernstige structurele gebreken:**
 - Funderingen of dragende muren zijn ernstig beschadigd, wat leidt tot instortingsgevaar.
 - Grote scheuren of verzakkingen die het hele gebouw instabiel maken.
2. **Levensgevaarlijke situaties:**
 - Gevels, balkons of daken zijn ernstig beschadigd en dreigen in te storten.
 - Installaties (bijvoorbeeld elektriciteit, gas, of sanitair) zijn gevaarlijk verouderd en kunnen brand, explosies of andere calamiteiten veroorzaken.
3. **Gevaar voor de omgeving:**
 - Loszittende gevelonderdelen of instabiele structuren vormen een risico voor voetgangers of omliggende gebouwen.
4. **Onbewoonbare omstandigheden:**
 - Ernstige vochtproblemen, schimmel of slechte ventilatie die schadelijk zijn voor de gezondheid van de bewoners.
 - Volledige afwezigheid van essentiële voorzieningen, zoals drinkbaar water of functionele sanitaire installaties.

Proces voor het verkrijgen van een Certificado de Aptitud

1. Technische inspectie (ITE):

- Een erkende technicus voert een uitgebreide inspectie uit van de staat van het gebouw.
- Het rapport identificeert ernstige gebreken en beoordeelt het gebouw als ongeschikt.

2. Indiening van het rapport:

- Het rapport wordt ingediend bij de bevoegde instantie, zoals de gemeente of de **Agència de l'Habitatge de Catalunya**.

3. Beoordeling door de overheid:

- De autoriteiten analyseren het rapport en constateren dat het gebouw niet voldoet aan de minimale vereisten voor gebruik of bewoning.

4. Afgifte van het Certificado de No Aptitud:

- Het certificaat wordt afgegeven, samen met een beschrijving van de gebreken en de vereiste stappen om het gebouw weer geschikt te maken.

Gevolgen van een Certificado de No Aptitud

1. Ontruiming van het gebouw:

- Als het gebouw wordt bewoond, kunnen de autoriteiten een onmiddellijke ontruiming bevelen om de veiligheid van de bewoners te waarborgen.

2. Gebruiksverbod:

- Het gebouw mag niet worden gebruikt totdat alle gebreken zijn hersteld en een nieuw Certificado de Aptitud Favorable is verkregen.

3. Sancties bij niet-naleving:

- Als de eigenaar geen actie onderneemt, kunnen de autoriteiten boetes opleggen, juridische stappen ondernemen of zelf noodreparaties uitvoeren op kosten van de eigenaar.

4. Risico op sloop:

- In extreme gevallen, als de gebreken niet kunnen worden hersteld of de kosten onredelijk hoog zijn, kan het gebouw worden gesloopt.

5. Verlies van waarde:

- Het gebouw verliest vrijwel alle marktwaarde totdat de gebreken zijn hersteld.

Vereisten na een Certificado de No Aptitud

1. Herstelplan indienen:

- De eigenaar moet een gedetailleerd herstelplan indienen bij de overheid waarin wordt uitgelegd hoe en binnen welke termijn de gebreken worden opgelost.

2. Uitvoeren van herstelwerkzaamheden:

- Dit kan variëren van ingrijpende structurele reparaties tot volledige renovatie van het gebouw.

3. Nieuwe technische inspectie:

- Na voltooiing van de reparaties moet een nieuwe inspectie plaatsvinden om te beoordelen of het gebouw weer geschikt is.

4. Afgifte van een nieuw certificaat:

- Als het gebouw volledig is hersteld, kan een **Certificado de Aptitud Favorable** worden afgegeven.

Kosten voor eigenaren

Het verkrijgen van een Certificado de No Aptitud kan leiden tot aanzienlijke kosten, waaronder:

1. Inspectiekosten:

- De kosten voor de technische inspectie door een erkende technicus.

2. Herstelkosten:

- Afhankelijk van de aard en omvang van de gebreken kunnen deze variëren van tienduizenden tot honderdduizenden euro's.

3. Administratieve kosten:

- Kosten voor het indienen van vergunningen en aanvragen.

4. Sancties:

- Eventuele boetes of juridische kosten bij niet-naleving van de herstelverplichtingen.

Veelvoorkomende gebreken die leiden tot een Certificado de No Aptitud

1. **Instortingsgevaar:**
 - Ernstig aangetaste funderingen of structurele elementen.
2. **Openbare veiligheid:**
 - Loszittende gevels, balkons of daken die risico vormen voor voetgangers.
3. **Gevaarlijke installaties:**
 - Gaslekken, verouderde bedrading of gebrekkige sanitaire installaties.
4. **Ongezonde leefomstandigheden:**
 - Extreme vochtproblemen, schimmeligroei of slechte ventilatie.
5. **Onbruikbaarheid:**
 - Gebrek aan essentiële voorzieningen, zoals drinkbaar water of elektriciteit.

Veelgestelde vragen over het Certificado de No Aptitud

Kan ik het gebouw blijven gebruiken met een No Aptitud-certificaat?

- Nee, het gebruik van het gebouw is verboden totdat de gebreken volledig zijn hersteld.

Hoeveel tijd krijg ik om de gebreken te herstellen?

- De hersteltermijn wordt vastgesteld door de autoriteiten en kan variëren afhankelijk van de ernst van de gebreken. Meestal gaat het om enkele maanden.

Wat gebeurt er als ik geen actie onderneem?

- De overheid kan juridische stappen ondernemen, boetes opleggen of zelfs het gebouw laten slopen.

Kan ik een gebouw met een No Aptitud-certificaat verkopen?

- Ja, maar de nieuwe eigenaar wordt verantwoordelijk voor het oplossen van de gebreken. Dit kan de verkoopwaarde aanzienlijk verlagen.

Waarom wordt een Certificado de No Aptitud afgegeven?

Dit certificaat wordt afgegeven om:

1. De **veiligheid** van bewoners, gebruikers en het publiek te waarborgen.
2. **Eigenaren te verplichten** de gebreken op te lossen en zo de structurele integriteit van het gebouw te herstellen.
3. Het behoud van gebouwen en stedelijke infrastructuur te bevorderen.

10: Wat kun je doen als aankoper van onroerend goed in Spanje met een verlopen ITE?

Als koper van onroerend goed in Spanje dat een **verlopen ITE (Inspección Técnica de Edificios)** heeft, zijn er verschillende acties en overwegingen die je kunt ondernemen. Een verlopen ITE betekent dat het gebouw geen geldig **Certificado de Aptitud** heeft, wat kan wijzen op mogelijke gebreken of wettelijke risico's. Hier is een uitgebreide gids voor hoe je hiermee om kunt gaan:

1. Controleer de staat van de ITE en Certificado de Aptitud

1. Vraag documentatie op bij de verkoper:

- Vraag het meest recente ITE-rapport en het laatste **Certificado de Aptitud** op.
- Controleer wanneer de ITE is verlopen en of er gebreken zijn vastgesteld in het vorige rapport.

2. Beoordeel het risico:

- Als de ITE onlangs is verlopen, kan dit erop wijzen dat de staat van het gebouw nog steeds redelijk is, maar een nieuwe inspectie vereist is.
- Als het rapport ernstige gebreken vermeldt, kan dit wijzen op hoge kosten voor reparaties.

2. Onderhandel met de verkoper

1. Vraag om een nieuwe ITE:

- Vraag de verkoper om vóór de verkoop een nieuwe ITE uit te voeren en het Certificado de Aptitud te vernieuwen.
- Dit geeft zekerheid over de staat van het gebouw en vermindert jouw risico als koper.

2. Onderhandel over de kosten:

- Als de verkoper geen nieuwe ITE wil uitvoeren, kun je onderhandelen over een lagere aankoop prijs om de kosten van de inspectie en mogelijke reparaties te dekken.
- Vraag om een clausule in de koopovereenkomst waarin de verkoper verantwoordelijk wordt gesteld voor noodzakelijke reparaties.

3. Laat een eigen technische inspectie uitvoeren

1. Schakel een erkende technicus in:

- Laat een onafhankelijke inspectie uitvoeren door een architect of technisch ingenieur om de werkelijke staat van het gebouw te beoordelen.
- Dit geeft inzicht in eventuele structurele problemen, noodzakelijke reparaties en de kosten die hiermee gepaard gaan.

2. Vergelijk met de vorige ITE:

- Controleer of de gebreken die in het oude ITE-rapport werden vermeld, zijn verholpen.
- Als de gebreken niet zijn aangepakt, kunnen deze verergerd zijn, wat extra kosten met zich meebrengt.

4. Analyseer juridische en financiële gevolgen

1. Juridische verplichtingen:

- Als je een gebouw koopt zonder geldig Certificado de Aptitud, ben jij als nieuwe eigenaar verantwoordelijk voor het vernieuwen van de ITE en het uitvoeren van eventuele reparaties.
- Dit kan boetes en juridische problemen opleveren als de reparaties niet binnen de gestelde termijn worden uitgevoerd.

2. Financiering:

- Banken kunnen een hypotheek weigeren of aanvullende eisen stellen als het gebouw geen geldig Certificado de Aptitud heeft.
- Informeer bij je bank of een verlopen ITE invloed heeft op jouw financieringsmogelijkheden.

3. Gemeentelijke sancties:

- Sommige gemeenten kunnen boetes opleggen voor panden zonder geldig Certificado de Aptitud, vooral als er gevaarlijke gebreken zijn.

5. Gebruik de situatie als onderhandelingsmiddel

Een verlopen ITE kan in jouw voordeel werken tijdens de onderhandelingen:

- **Lagere aankoopprijs:**
 - Gebruik het ontbreken van een geldig certificaat als argument om een lagere prijs te bedingen.
- **Voorwaarden in de overeenkomst:**
 - Laat een clause opnemen waarin de verkoper aansprakelijk is voor gebreken die aan het licht komen tijdens een nieuwe inspectie.
- **Uitstel van de transactie:**
 - Overweeg om de verkoop uit te stellen totdat de verkoper een nieuwe ITE heeft geregeld.

6. Schakel juridische hulp in

1. Advocaat:

- Raadpleeg een gespecialiseerde vastgoedadvocaat om te controleren of de koopovereenkomst clausules bevat die jouw belangen beschermen.
- Laat je adviseren over de wettelijke verplichtingen die je als nieuwe eigenaar op je neemt.
-

2. Controle op gemeentevorschriften:

- Laat je advocaat controleren of er openstaande sancties of verplichtingen zijn die verband houden met de verlopen ITE.

7. Nieuwe ITE aanvragen na aankoop

Als de verkoper niet bereid is om een nieuwe ITE uit te voeren, kun je dit als nieuwe eigenaar doen:

1. Schakel een erkende inspecteur in:

- Laat een nieuwe ITE uitvoeren en ontvang een gedetailleerd rapport over de staat van het gebouw.

2. Voer de noodzakelijke reparaties uit:

- Werk samen met een technicus om de gebreken aan te pakken die in het ITE-rapport worden genoemd.
-

3. Vraag het Certificado de Aptitud aan:

- Dien na de reparaties het rapport in bij de bevoegde instantie (bijvoorbeeld de Agència de l'Habitatge de Catalunya) om een nieuw certificaat te verkrijgen.

Conclusie

Als koper van een onroerend goed in Spanje met een verlopen ITE is het cruciaal om zorgvuldig onderzoek te doen en passende maatregelen te nemen. Een verlopen ITE kan wijzen op potentiële risico's en extra kosten, maar kan ook een onderhandelingsvoordeel bieden. Het belangrijkste is om de staat van het pand grondig te laten controleren, juridische bescherming te regelen en ervoor te zorgen dat je volledig op de hoogte bent van je verplichtingen als eigenaar.

Het aanvragen van een hypotheek waarbij het onderpand een gebouw met een **verlopen ITE** (Inspección Técnica de Edificios) is, kan aanzienlijke gevolgen hebben. Banken hechten veel waarde aan de staat en juridische geschiktheid van het onderpand, omdat het als zekerheid dient voor de lening. Hier zijn de belangrijkste gevolgen en aspecten om rekening mee te houden:

11: Wat zijn de gevolgen van het aanvragen van een hypotheek met als onderpand een verlopen ITE?

1. Beoordeling door de bank

Bij een hypotheekaanvraag controleert de bank de volgende punten met betrekking tot het onderpand:

- **Technische staat van het gebouw:**
 - Een verlopen ITE betekent dat de bank geen recent bewijs heeft dat het pand structureel veilig en geschikt is.
 - Banken kunnen het pand als risicovol beschouwen en aanvullende eisen stellen.
- **Wettelijke geschiktheid:**
 - Zonder een geldig **Certificado de Aptitud** kan het gebouw juridisch ongeschikt zijn voor bewoning of gebruik. Dit verhoogt het risico voor de bank.

Gevolgen:

- **Lagere taxatiewaarde:**
 - De taxatiewaarde van het gebouw kan dalen vanwege het ontbreken van een geldig Certificado de Aptitud.
 - Een lagere taxatiewaarde betekent dat de bank mogelijk minder hypotheek verstrekt.
- **Aanvullende eisen:**
 - De bank kan eisen dat de ITE wordt vernieuwd en dat eventuele gebreken worden opgelost voordat de hypotheek wordt goedgekeurd.

2. Beperkte hypotheekvoorwaarden

Een verlopen ITE kan leiden tot beperktere of strengere hypotheekvoorwaarden:

- **Hogere rente:**
 - Door het verhoogde risico kan de bank een hogere rente rekenen.
- **Lagere financieringsgraad:**
 - De bank kan besluiten om slechts een percentage van de taxatiewaarde te financieren in plaats van het gebruikelijke maximum (bijvoorbeeld 70% in plaats van 80%).
- **Verplichte aanvullende garanties:**
 - De bank kan eisen dat je extra eigen middelen inbrengt of een ander onroerend goed als onderpand gebruikt.

3. Verplichting tot herstel of vernieuwing van de ITE

1. Eis van de bank:

- De bank kan eisen dat je de ITE vernieuwt voordat de hypotheek wordt goedgekeurd.
- Dit betekent dat je een technische inspectie moet laten uitvoeren en mogelijk reparaties moet doen om een geldig Certificado de Aptitud te verkrijgen.

2. Kosten voor herstel:

- Als de nieuwe ITE gebreken aan het licht brengt, ben je verantwoordelijk voor de kosten van de reparaties.
- Deze kosten kunnen aanzienlijk zijn, afhankelijk van de ernst van de gebreken.

3. Tijdelijke opschorting van de hypotheekaanvraag:

- Als de bank een nieuwe ITE vereist, kan de hypotheekaanvraag vertraging oplopen totdat het Certificado de Aptitud is verkregen.

4. Risico op afwijzing van de hypotheekaanvraag

Een verlopen ITE kan ertoe leiden dat de bank de hypotheekaanvraag volledig afwijst, vooral in de volgende situaties:

- **Gebouw met ernstige gebreken:**
 - Als de vorige ITE ernstige structurele problemen of risico's vermeldde die niet zijn opgelost.
- **Gebrek aan zekerheid:**
 - Als het ontbreken van een geldig Certificado de Aptitud betekent dat het gebouw niet als geschikt onderpand kan worden beschouwd.
- **Juridische risico's:**
 - Als de gemeente boetes of andere sancties heeft opgelegd vanwege het ontbreken van een geldig Certificado de Aptitud.

5. Financiële implicaties

Als de bank aanvullende eisen stelt of de aanvraag afwijst, kunnen de financiële gevolgen aanzienlijk zijn:

- **Hogere eigen bijdrage:**
 - Je moet mogelijk meer eigen middelen inbrengen om de financiering rond te krijgen.
- **Herstelkosten:**
 - De kosten voor een nieuwe ITE en eventuele reparaties kunnen variëren van enkele duizenden tot tienduizenden euro's.
- **Alternatieve financiering:**
 - Als je geen hypotheek kunt krijgen, moet je mogelijk een alternatieve financieringsbron zoeken, vaak tegen hogere rentetarieven.

6. Praktische oplossingen

Als je een hypotheek wilt aanvragen met als onderpand een pand met een verlopen ITE, kun je de volgende stappen ondernemen:

1. Nieuwe ITE laten uitvoeren:

- Laat een technische inspectie uitvoeren vóór de hypotheekaanvraag. Zorg ervoor dat eventuele gebreken worden aangepakt om een **Certificado de Aptitud Favorable** te verkrijgen.

2. Onderhandelen met de verkoper:

- Vraag de verkoper om de kosten van de nieuwe ITE en eventuele reparaties op zich te nemen als voorwaarde voor de verkoop.

3. Onderzoek naar taxatiewaarde:

- Laat een onafhankelijke taxatie uitvoeren om te bepalen hoe de verlopen ITE de waarde van het gebouw beïnvloedt.

4. Advies inwinnen bij de bank:

- Bespreek de situatie met je bank en vraag welke voorwaarden zij stellen voor een hypotheek op een gebouw met een verlopen ITE.

5. Juridisch advies:

- Raadpleeg een gespecialiseerde vastgoedadvocaat om je te begeleiden bij de transactie en de hypotheekaanvraag.

Conclusie

Het aanvragen van een hypotheek met als onderpand een pand met een verlopen ITE kan aanzienlijke uitdagingen opleveren. Banken beschouwen een verlopen ITE als een risico, wat kan leiden tot strengere hypotheekvoorwaarden, aanvullende eisen of zelfs afwijzing van de aanvraag. Door proactief een nieuwe ITE uit te voeren en gebreken op te lossen, kun je de kans vergroten dat je hypotheek wordt goedgekeurd en mogelijke financiële complicaties vermijden.

Heb je specifieke vragen over je situatie of hulp nodig met de stappen die je kunt nemen? Laat het weten, ik help je graag verder!

Als de eigenaren van een gebouw in Spanje geen **Inspección Técnica de Edificios (ITE)** willen of laten uitvoeren, kan dit belangrijke juridische, financiële en praktische gevolgen

hebben. De ITE is in veel regio's in Spanje verplicht voor gebouwen ouder dan een bepaalde leeftijd (meestal 30 jaar) en heeft als doel de veiligheid, stabiliteit en bewoonbaarheid van gebouwen te waarborgen.

12: Wat gebeurt er als de eigenaren geen ITE willen uitvoeren?

Gevolgen voor eigenaren die geen ITE uitvoeren

1. Juridische gevolgen

1. Boetes en sancties:

- Gemeenten kunnen boetes opleggen aan eigenaren die hun verplichting om een ITE uit te voeren niet nakomen.
- De hoogte van de boete varieert per regio, maar kan aanzienlijk zijn, afhankelijk van de ernst van de situatie en de duur van de niet-naleving.

2. Dwangmaatregelen:

- Gemeenten hebben het recht om dwangmaatregelen op te leggen, zoals:
 - Het verplicht uitvoeren van een ITE op kosten van de eigenaar.
 - Het opleggen van reparaties of herstelwerkzaamheden.
- Als de eigenaar niet reageert, kunnen de autoriteiten gerechtelijke stappen ondernemen.

3. Juridische aansprakelijkheid:

- Als er schade of ongelukken plaatsvinden (bijvoorbeeld instorting van het gebouw, letsel door vallende gevelstukken), kunnen eigenaren juridisch aansprakelijk worden gesteld.
- De aansprakelijkheid kan leiden tot hoge schadeclaims.

2. Beperkingen op het gebruik van het gebouw

1. Onbruikbaarverklaring:

- Als een gebouw zonder ITE als onveilig wordt beschouwd, kan de gemeente het gebruik ervan verbieden.
- Bewoners of huurders kunnen worden gedwongen het gebouw te verlaten.

2. Beperking op vergunningen:

- Zonder een geldig **Certificado de Aptitud** kunnen eigenaren geen vergunningen aanvragen voor renovaties of wijzigingen aan het gebouw.

3. Financiële gevolgen

1. Hogere herstelkosten:

- Door het uitstellen van een ITE en noodzakelijk onderhoud, kunnen gebreken verergeren en hogere herstelkosten veroorzaken.
- Structurele problemen worden vaak duurder naarmate ze langer onbehandeld blijven.

2. Daling van de marktwaarde:

- Een gebouw zonder geldig Certificado de Aptitud is minder aantrekkelijk voor potentiële kopers of investeerders.
- Dit kan de verkoopprijs aanzienlijk verlagen.

3. Kosten voor dwangmaatregelen:

- Als de gemeente de ITE of noodzakelijke reparaties uitvoert, worden deze kosten doorgaans verhaald op de eigenaar. Dit kan gepaard gaan met extra administratiekosten of rente.

4. Verlies van verzekeringsdekking

- **Geen dekking voor schade:**
 - Verzekeringsmaatschappijen kunnen weigeren claims te dekken als er schade ontstaat aan een gebouw zonder geldige ITE.
 - Dit geldt vooral bij schade die verband houdt met structurele gebreken, zoals instorting of gevelproblemen.

Gevolgen voor medebewoners of huurders

Als het gebouw een gemeenschap van eigenaren betreft (bijvoorbeeld een appartementsgebouw), kunnen de gevolgen ook huurders en andere eigenaren treffen:

1. Gedeelde aansprakelijkheid:

- In gebouwen met meerdere eigenaren kan de gemeenschap als geheel aansprakelijk worden gesteld voor het niet uitvoeren van de ITE.
- Dit kan leiden tot conflicten en rechtszaken tussen eigenaren.

2. Verlies van huurinkomsten:

- Huurders kunnen hun verplichtingen opschorten of vertrekken als het gebouw niet veilig is verklaard.

- Dit kan leiden tot financiële verliezen voor verhuurders.
- 3. Ontruiming:**
- Als de gemeente het gebouw onveilig verklaart, kunnen bewoners worden gedwongen te vertrekken.

Waarom weigeren eigenaren een ITE uit te voeren?

- 1. Kostenoverwegingen:**
- Sommige eigenaren vermijden de ITE omdat ze bang zijn voor hoge kosten van reparaties of renovaties.
- 2. Onwetendheid:**
- Eigenaren zijn zich mogelijk niet bewust van hun wettelijke verplichtingen of de gevolgen van niet-naleving.
- 3. Gebrek aan consensus (bij gemeenschappelijke gebouwen):**
- In gemeenschappen van eigenaren kunnen meningsverschillen over de kosten of verantwoordelijkheid de uitvoering van de ITE vertragen of blokkeren.

Wat kan de gemeente doen?

Gemeenten hebben diverse middelen om actie te ondernemen tegen eigenaren die weigeren een ITE uit te voeren:

- 1. Waarschuwingen en boetes:**
- De gemeente kan formele waarschuwingen sturen, gevolgd door boetes bij niet-naleving.
- 2. Uitvoering op kosten van de eigenaar:**
- De gemeente kan zelf een technische inspectie laten uitvoeren en de kosten verhalen op de eigenaren.
- 3. Verplichtingen opleggen:**
- De gemeente kan herstelwerkzaamheden verplicht stellen en een deadline opleggen.
- 4. Rechtsmaatregelen:**
- Als de situatie ernstig is, kan de gemeente juridische stappen ondernemen om de veiligheid van bewoners en het publiek te waarborgen.

13: Tips voor eigenaren

1. Informeer jezelf:

- Controleer de lokale regelgeving en deadlines voor de ITE in jouw regio.

2. Gemeenschappelijke afspraken maken:

- Bij gemeenschappen van eigenaren is het belangrijk om samen te werken en de kosten eerlijk te verdelen.

3. Plan reparaties tijdig:

- Door tijdig onderhoud te plannen, kunnen gebreken worden voorkomen en kosten worden beheerst.

4. Subsidies en steun zoeken:

- In sommige regio's bieden gemeenten of autonome gemeenschappen subsidies of financiële steun voor de uitvoering van de ITE en noodzakelijke reparaties.

Conclusie

Het weigeren om een ITE uit te voeren heeft aanzienlijke gevolgen, waaronder boetes, financiële verliezen, juridische aansprakelijkheid en het risico op onbruikbaarverklaring van het gebouw. Gemeenten hebben het recht om maatregelen te nemen om de veiligheid van bewoners en het publiek te waarborgen. Voor eigenaren is het essentieel om proactief te handelen, eventuele gebreken aan te pakken en samen te werken met technici en gemeenten om aan de wettelijke vereisten te voldoen.