

e-Book

# 7 aandachtspunten bij het tekenen van een compromis





# Inhoud

<b>Intro</b>	<b>3</b>
<hr/>	
<b>1. Het compromis is onherroepelijk bindend</b>	<b>4</b>
<hr/>	
<b>2. Huisje kopen, huisje betalen</b>	<b>5</b>
<hr/>	
<b>3. Hoe staat het met de erfdienstbaarheden</b>	<b>6</b>
<hr/>	
<b>4. Huis met huurder</b>	<b>7</b>
<hr/>	
<b>5. Geniet van het genot</b>	<b>8</b>
<hr/>	
<b>6. Zit het stedenbouwkundig snor</b>	<b>9</b>
<hr/>	
<b>7. Een go van de bank</b>	<b>10</b>
<hr/>	



INTRO

# 7 aandachtspunten bij het tekenen van een compromis

| 3

Oefen alvast je beste krabbel, want zo dadelijk zet jij je handtekening onder het compromis. Uhu, nu wordt het écht serieus. De verkoper van je droomwoning heeft je bod namelijk aanvaard — proficiat! — en dus worden alle voorwaarden rond de aankoop van je vastgoed in een voorlopige verkoopovereenkomst gegoten. Een kippenvelmoment waarbij de slimme koper zich laat bijstaan door een professional, een compromis is namelijk allesbehalve voorlopig en vraagt een aandachtige aanpak.



## AANDACHTSPUNT 1

# Het compromis is onherroepelijk bindend

| 4

Er is geen weg terug, een compromis is definitief. Van het "Ik twijfel over alles zelfs de kleur van mijn sokken"-type? Neem dan een verkoopoptie en slaap er een nacht of 1 - 2 - 3 over. **De verkoopoptie** is een eenzijdige verbintenis waarbij de eigenaar van je droomvastgoed belooft gedurende een bepaalde tijd zijn bakstenen niet aan een ander te verkopen. Niets aan de hand als je beslist om de woonst uiteindelijk niet te kopen.

Klopt je hart na deze bedenkerperiode wel nog steeds aan een razend overdreven tempo? Doe dan **een bod!** Dat kan de verkoper aanvaarden of weigeren. In het eerste geval is het tijd voor een rondje papierwerk, a.k.a. de voorlopige verkoopovereenkomst (laten) opstellen.

**TIP!** zowel bij het nemen van een optie als bij het doen van een bod, begeleidt hypotheek.winkel je graag én gratis.



## AANDACHTSPUNT 2

# Huisje kopen, huisje betalen

| 5

Hold your horses wanneer de verkoper van je droomhuis komt aandragen met de vraag om **een voorschot** te betalen.

1. Een voorschot is wettelijk gezien niet verplicht.
2. Kies voor **een waarborg** i.p.v. een voorschot.

In tegenstelling tot een voorschot behoort een waarborg namelijk toe aan de koper. Zo stel jij je veilig wanneer de verkoper bijvoorbeeld niet de eigenaar blijkt te zijn van het pand (jawel, het gebeurt). Laat het bedrag bovendien in het compromis opnemen en stort de waarborg via de notaris op een derdenrekening.



### AANDACHTSPUNT 3

# Hoe staat het met de erfdienstbaarheden?

| 6

Je kan het maar beter weten als de boer van het dorp vrolijk met zijn tractor over je erf mag tuffen om tot aan zijn koeienweide te geraken. Dat heet **erfdienstbaarheid** of ook wel het recht om gebruik te maken van een stuk grond terwijl je er geen eigenaar van bent. Andere voorbeelden van erfdienst-

baarheden zijn recht van uitweg, recht op uitzicht, afloop van dakgoten, ... Sommige erfdienstbaarheden pleiten vast in je voordeel, andere kunnen bezwarend zijn. Je ontdekt ze allemaal in **de eigendomsakte** van de verkoper, die je als bijlage bij het compromis laat opnemen.



## AANDACHTSPUNT 4

# Huis met huurder

Het staat je vrij een woning te kopen die verhuurd wordt. Zorg er in dat geval voor dat de **verhuurvoorwaarden** in het compromis staan. Jij moet immers weten welke verplichtingen en rechten je hebt ten aanzien van je huurder.





## AANDACHTSPUNT 5

# Geniet van het genot

| 8

In de vastgoedwereld wijst **genot** op het kunnen beschikken over het pand. Je krijgt het genot normaal gezien bij de volledige betaling van de koopsom of ook wel bij het ondertekenen van de notariële akten. Tenzij jij en de verkoper het anders overeenkomen. En hier is het opletten! Stel, jij koopt een wo-

ning en de verkoper laat je toe om het huis al te schilderen nog voor de notariële akten zijn getekend. Net nu slaat Murphy genadeloos toe en het huis brandt volledig af. We hoeven niet uit te leggen dat dit een juridisch kluwen wordt. Laat elke afwijking opnemen in het compromis.





## AANDACHTSPUNT 6

# Zit het steden- bouwkundig snor

19

Want het zou zo maar eventjes kunnen dat je droomwoning illegaal is neergeplant. En dus is het logisch dat je **de stedenbouwkundige vergunningen** inkijkt. Vraag ernaar bij de verkoper en laat bij afwezigheid ervan zeker een clause in het compromis opnemen dat

het attest binnen een bepaalde termijn moet worden uitgereikt. Bovendien leren de stedenbouwkundige vergunningen jou of je de woning die je op het oog hebt bijvoorbeeld verder mag uitbouwen.



## AANDACHTSPUNT 7

# Een go van de bank

| 10

In de categorie "geen onbelangrijk detail": hoe zeker ben je dat je krediet door de bank wordt goedgekeurd? Namelijk: geen geld = geen aankoop = geen huis. Maar wel miserie wanneer je het niet verkrijgen van **een hypothecaire lening** vergat te voorzien in het compromis. Neem dit als opschortende voorwaarde op, zo vervalt de overeenkomst bij een **njet** van de bank.







Moet het koud zweet je nu uitbreken want “help straks teken ik een compromis”? Neen. Al vraagt het wel dat jij je hoofd erbij houdt óf wij dat van ons. Hypotheek.winkel is er namelijk niet enkel voor het afsluiten van je krediet, we wapenen je graag het hele aankoopproces lang met tips & tricks.

**MAAK EEN AFSPRAAK IN ÉÉN VAN ONZE HYPOTHEEK.WINKELS,  
WE VERTELLEN JE WAAR JE NAAST DEZE 7 AANDACHTSPUNTEN NOG  
REKENING MOET MEE HOUDEN BIJ HET TEKENEN VAN EEN COMPROMIS.**

**MEER INFO? [WWW.HYPOTHEEKWINKEL.BE](http://WWW.HYPOTHEEKWINKEL.BE)**

Deze informatie werd je aangeboden door

**[www.hypotheekwinkel.be](http://www.hypotheekwinkel.be)**

Tekst hypotheek.winkel Beeld Shutterstock.com Opmaak Nadruk.be

