

Λήψη συμβουλών

Η αγορά ενός σπιτιού είναι πάντα μια συναρπαστική προοπτική, αλλά χωρίς τη βοήθεια ενός δικηγόρου μπορεί επίσης να αποβεί ένα νομικό ναρκοπέδιο. Ο δικηγόρος σας έχει τις απαραίτητες γνώσεις σε όλα τα ζητήματα του νόμου περί ακίνητης περιουσίας και βρίσκεται εδώ για να σας βοηθήσει να αποφύγετε πιθανά προβλήματα και να προστατέψει τα συμφέροντά σας σε κάθε βήμα, από τη στιγμή που θα κάνετε προσφορά για την αγορά, μέχρι τη στιγμή που θα βάλετε το κλειδί στην πόρτα.

Αυτός είναι ένας οδηγός για τις υπηρεσίες που μπορείτε να περιμένετε από το δικηγόρο σας όταν αγοράζετε ένα σπίτι.

Εύρεση δικηγόρου

Το ιδανικό είναι να επικοινωνήσετε με το δικηγόρο σας αμέσως μόλις σκεφθείτε να αγοράσετε ένα σπίτι. Αν δεν έχετε ήδη δικηγόρο, επισκεφθείτε τον ιστότοπό μας στο www.lawsociety.org.uk/findasolicitor και ψάξτε στον τίτλο «Μεταβίβαση κυριότητας κατοικίας» (Conveyancing residential) για να βρείτε λεπτομέρειες δικηγόρων της περιοχής σας. Ή μπορείτε να τηλεφωνήσετε στο 0870 606 2555.

Έξοδα

Οι χρεώσεις μπορεί να διαφέρουν από δικηγόρο σε δικηγόρο και θα εξαρτηθούν από το είδος και τη δυσκολία της πώλησης. Πριν αποφασίσετε ποιον να χρησιμοποιήσετε, επικοινωνήστε με μερικά δικηγορικά γραφεία για να συγκρίνετε τις αμοιβές τους. Πρέπει να έχετε υπόψη ότι μπορεί να πρέπει να πληρώσετε περισσότερα για έναν πεπειραμένο δικηγόρο και συνεπώς η φτηνότερη αμοιβή δεν είναι πάντα η καλύτερη λύση. Θυμηθείτε ότι θα πρέπει επίσης να πληρώσετε διάφορα άλλα έξοδα όπως χαρτόσημο, ΦΠΑ και άλλα έξοδα έρευνας.

Τι χρειάζεται από εσάς ο δικηγόρος σας

Μόλις επιλέξετε δικηγόρο, θα σας ζητήσει διάφορα στοιχεία και έγγραφα. Αυτά μπορεί να περιλαμβάνουν:

- μερικά προσωπικά στοιχεία ταυτότητας,
- την τιμή του ακινήτου,
- ένα αντίγραφο του πακέτου πληροφοριών κατοικίας για το ακίνητο,
- τους παράγοντες που μπορεί να επηρεάσουν τον ακριβή χρόνο που θέλετε να αγοράσετε το ακίνητο (για παράδειγμα: ώστε να συμπίπτει με τις σχολικές διακοπές) και,
- το πώς σχεδιάζετε να πληρώσετε για το ακίνητο.

Θα πρέπει επίσης να ξέρετε αν:

- έχετε κάνει αίτηση για στεγαστικό δάνειο,
- σχεδιάζετε να κάνετε εργασίες στο ακίνητο,
- αγοράζετε μαζί με κάποιον άλλο,
- ο πωλητής αγοράζει άλλο ακίνητο και,
- αν έχετε εσείς ακίνητο για πούλημα.

Πακέτα πληροφοριών κατοικίας (Home information packs - HIPs)

Ο πωλητής (ή ο κτηματομεσίτης του) πρέπει να δώσει ένα πακέτο πληροφοριών κατοικίας (HIP) όταν βάλει το σπίτι στην αγορά για πώληση. Το HIP περιέχει μερικά νομικά και άλλα έγγραφα σχετικά με το σπίτι. Σε αυτά περιλαμβάνονται έγγραφα που δίνουν λεπτομέρειες του ποιος είναι ο ιδιοκτήτης του σπιτιού και ένα σχέδιο που δείχνει τα σύνορα ανάμεσα στο σπίτι και στα σπίτια των γειτόνων του.

Το HIP περιλαμβάνει στοιχεία της «μίσθωσης» αν υπάρχει (αν αγοράσετε ένα μισθωμένο σπίτι σας ανήκει μόνο για μια καθορισμένη χρονική περίοδο – συνήθως 99 με 125 χρόνια). Θα περιλαμβάνει επίσης τοπικές έρευνες και έρευνες αποστραγγίσεων που δίνουν πληροφορίες για τις τοπικές χρεώσεις της γης (πληρωμές που ίσως πρέπει να δοθούν στις τοπικές αρχές ή στην Κυβέρνηση), χωροταξικές αποφάσεις και προτάσεις για το χτίσιμο νέων δρόμων.

Όμως, αυτά που περιλαμβάνονται σε ένα HIP εξαρτώνται από το σπίτι. Για παράδειγμα, δεν θα έχουν όλα τα σπίτια ένα έγγραφο μίσθωσης. Ο δικηγόρος σας θα μπορέσει να σας δώσει περισσότερες συμβουλές.

Αν ένα σπίτι είναι ήδη στην αγορά από πριν χρειαστούν τα HIP, ο πωλητής έχει αρκετούς μήνες πριν να πρέπει να παράσχει ένα HIP. Ο δικηγόρος ή ο κτηματομεσίτης σας μπορεί να σας δώσει συμβουλές σχετικά με το θέμα αυτό.

Επικοινωνία με το δικηγόρο του πωλητή

Μόλις επιλέξετε δικηγόρο, ο δικηγόρος σας θα επικοινωνήσει με το δικηγόρο του πωλητή, που θα δώσει στο δικηγόρο σας ένα πρόχειρο συμβόλαιο και οποιαδήποτε άλλα στοιχεία του έχει ζητήσει. Σε αυτό το στάδιο, ένας κατάλογος που θα αναφέρει τα εντοιχισμένα έπιπλα και το περιεχόμενο του σπιτιού που θα περιλαμβάνεται όταν το αγοράσετε θα δοθεί στο δικηγόρο σας ή θα περιλαμβάνεται στο HIP. Πρέπει να ελέγξετε προσεκτικά τον κατάλογο αυτό.

Έρευνες

Ο δικηγόρος σας θα κάνει διάφορες έρευνες, οι οποίες περιλαμβάνουν πληροφορίες από την τοπική αρχή. Αυτό μπορεί να βοηθήσει στην αποκάλυψη τυχόν θεμάτων σχεδιασμού που μπορεί να επηρεάζουν το ακίνητο, όπως βελτιώσεις των δρόμων και στοιχεία αδειών οικοδομής που έχουν δοθεί για το ακίνητο. Ο δικηγόρος σας μπορεί επίσης να διεξάγει έρευνες για πλημμύρες, εξορύξεις και μόλυνση εδάφους αν είναι απαραίτητο. Αν κάποια από τις έρευνες αυτές φέρει ανησυχητικά αποτελέσματα, ο δικηγόρος σας θα σας το πει. Το HIP πρέπει να περιλαμβάνει τις έρευνες αυτές.

Μισθωμένα ακίνητα (Leasehold)

Αν το ακίνητο είναι μισθωμένο (leasehold) (ιδιαίτερα συνηθισμένο όταν αγοράζετε διαμέρισμα), θα υπάρχουν λεπτομερείς όροι και προϋποθέσεις του μισθίου. Ο δικηγόρος σας θα πρέπει να τους ελέγξει προσεκτικά και θα πάρει επίσης πληροφορίες από το δικηγόρο του πωλητή ή το πρακτορείο διαχείρισης του ακινήτου, σχετικά με τις χρεώσεις υπηρεσιών και τα έξοδα διαχείρισης που θα πρέπει να πληρώσετε. Αυτά τα στοιχεία πρέπει να υπάρχουν στο HIP.

Συμβουλή πραγματογνώμονα

Αν κάνετε αίτηση για στεγαστικό δάνειο, ο δανειστής σας θα χρειαστεί μια ανεξάρτητη εκτίμηση του ακινήτου. Συνήθως θα διορίσει το δικό του πραγματογνώμονα για να τη διεκπεραιώσει, αλλά εσείς θα πρέπει να πληρώσετε για αυτή. Θυμηθείτε ότι αυτή είναι εκτίμηση και όχι έρευνα.

Θα πρέπει να σκεφθείτε να διορίσετε το δικό σας πραγματογνώμονα (πιθανώς το ίδιο πρόσωπο με τον εκτιμητή) για να πραγματοποιήσει μια έρευνα του ακινήτου διότι είναι δική σας ευθύνη να μείνετε ικανοποιημένοι ότι το ακίνητο είναι δομικά εντάξει πριν το αγοράσετε. Αν η έρευνα αποκαλύψει ότι χρειάζονται οικοδομικές εργασίες, θα πρέπει να το πείτε στο δικηγόρο σας διότι το γεγονός αυτό μπορεί να σας επιτρέψει να διαπραγματευτείτε πάλι την τιμή.

Συμβόλαιο και όροι στεγαστικού δανείου

Ο παρέχων το στεγαστικό δάνειο θα χρειαστεί επίσης ένα συμβόλαιο στεγαστικού δανείου. Πρέπει να διαβάσετε το συμβόλαιο αυτό, την επιστολή προσφοράς και τους όρους του δανείου πολύ προσεκτικά. Ο δικηγόρος σας θα σας τα εξηγήσει όλα αυτά.

Υπογραφή συμβολαίου

Έπειτα ο δικηγόρος σας θα σας δώσει αναφορά όλων των ερευνών που έχει κάνει για εσάς μέχρι εκείνη τη στιγμή. Αν εξακολουθείτε να είστε ευχαριστημένοι να προχωρήσετε, ο δικηγόρος σας θα οριστικοποιήσει τους όρους του συμβολαίου και θα σας τους εξηγήσει. Κατόπιν θα χρειαστεί να υπογράψετε το συμβόλαιο και να δώσετε τα χρήματα της προκαταβολής – συνήθως μεταξύ 5% και 10% της τιμής αγοράς.

Ανταλλαγή συμβολαίων

Αυτή είναι η κρίσιμη στιγμή της συμφωνίας ανάμεσα σ' εσάς και τον πωλητή. Ο δικηγόρος σας και ο δικηγόρος του πωλητή θα ανταλλάξουν συμβόλαια ούτως ώστε εσείς θα έχετε το συμβόλαιο που υπέγραψε ο πωλητής και ο πωλητής θα έχει το συμβόλαιο που υπογράψατε εσείς. Αν θέλετε να αποσυρθείτε από την αγορά του ακινήτου μετά από αυτό το στάδιο, μπορεί να πρέπει να πληρώσετε οικονομικές κυρώσεις. Σε αυτό το στάδιο επίσης, οι δικηγόροι θα διορίσουν ημερομηνία ολοκλήρωσης της πώλησης.

Τελικό υπόλοιπο

Μεταξύ της ανταλλαγής συμβολαίων και της περάτωσης της διαδικασίας, ο δικηγόρος σας θα πάρει τα χρήματα του στεγαστικού δανείου από το δανειστή σας και το υπόλοιπο των χρημάτων από εσάς. Στα χρήματα αυτά θα περιλαμβάνονται τα έξοδα, ο ΦΠΑ, η χρέωση Εθνικού Κτηματολογίου και το χαρτόσημο (αν υπάρχει). Στο στάδιο αυτό ο δικηγόρος σας θα διεξαγάγει τις τελικές έρευνες και θα κανονίσει με το δικηγόρο του πωλητή τα σχετικά με την πληρωμή τυχόν υπαρχουσών υποθηκών στο ακίνητο. Ο δικηγόρος σας θα ετοιμάσει επίσης την πράξη μεταβίβασης και θα τη στείλει στο δικηγόρο του πωλητή για υπογραφή.

Περάτωση

Αυτό είναι το τελικό στάδιο της διαδικασίας μεταβίβασης κυριότητας κατά το οποίο ο δικηγόρος σας θα δώσει τα χρήματα στον πωλητή και τα κλειδιά θα δοθούν σ' εσάς. Ο δικηγόρος σας θα πληρώσει το χαρτόσημο και τη χρέωση Εθνικού Κτηματολογίου και θα εγγράψει την ιδιοκτησία σας στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Αυτό σημαίνει ότι εγγράφεται η συμμετοχή του δανειστή του χρηματικού σας δανείου και καταγράφεστε εσείς ως νέος ιδιοκτήτης του ακινήτου.

Σχετιζόμενα νομικά θέματα

Η αγορά ακινήτου μπορεί να εισάγει άλλα σχετιζόμενα νομικά θέματα. Για παράδειγμα:

- αν αγοράζετε ένα σπίτι με κάποιον με τον οποίο δεν είστε παντρεμένοι, μπορεί να χρειαστεί να συνάψετε μια «σύμβαση εμπιστοσύνης» που θα εκθέτει τι ποσοστό του ακινήτου ανήκει σε κάθε άτομο,

- αν δεν έχετε διαθήκη, θα πρέπει να σκεφθείτε μήπως πρέπει να κάνετε και,
- αν έχετε διαθήκη, μπορεί να χρειαστεί να την ενημερώσετε.

Σε όλες τις περιπτώσεις, ο δικηγόρος σας μπορεί να σας προσφέρει νομικές συμβουλές ως τμήμα μιας πλήρους επαγγελματικής υπηρεσίας.

Περισσότερες πληροφορίες

Αυτό είναι ένα από τα φυλλάδια μιας σειράς που καλύπτει τους πιο συνηθισμένους τύπους νομικών υπηρεσιών τις οποίες παρέχουν οι δικηγόροι. Ο κατάλογος των υπόλοιπων φυλλαδίων της σειράς δίνεται παρακάτω. Μπορείτε να τα πάρετε είτε από το δικηγόρο σας ή τηλεφωνώντας στο Δικηγορικό Σύλλογο στο 0870 3333 084.

- Οδηγός ενοικίασης του ακινήτου σας
- Οδηγός ενοικίασης σπιτιού
- Οδηγός για να κάνετε μια διαθήκη
- Οδηγός για να πάρετε διαζύγιο
- Οδηγός για τα προβλήματα στη δουλειά
- Οδηγός ίδρυσης μιας επιχείρησης
- Οδηγός διεκδίκησης αποζημίωσης για προσωπικό ατύχημα
- Οδηγός οικονομικών ζητημάτων για τους ηλικιωμένους
- Οδηγός δημιουργίας νοικοκυριού με τον / τη σύντροφό σας
- Οδηγός για το πώς να χρησιμοποιήσετε ένα δικηγόρο
- Οδηγός επικύρωσης διαθήκης
- Οδηγός αίτησης ασυλίας

Μπορείτε να λάβετε το φυλλάδιο αυτό σε γράμματα μεγάλου μεγέθους, σε Μπράιγ, σε κασέτα και σε CD.

Αν χρειάζεστε μια από τις εκδόσεις αυτές, παρακαλούμε επικοινωνήστε μαζί μας με e-mail στο accessibility@lawsociety.org.uk ή τηλεφωνήστε στο 0870 606 2555.

Μπορείτε επίσης να λάβετε αυτό το φυλλάδιο σε διαφορετικές γλώσσες. Μπορείτε να το κάνετε αν επισκεφθείτε τον ιστότοπό μας στο www.lawsociety.org.uk.