

# வீடு வாங்குவதற்கான உங்கள் வழிகாட்டி



The Law Society

## ஆலோசனை பெறுதல்

வீடு வாங்குவது என்பது உற்சாகமளிக்கும் விடயம், ஆனால் சட்டத்தரணியின் ஆலோசனைகள் இல்லாமல் காஸ்பதித்தால் சட்ட விவகாரங்களைப் பொறுத்தமட்டில் அது ஆபத்தாகவும் முடியலாம். சட்டத்தரணியானவர் சொத்துக்கள் சம்பந்தப்பட்ட சட்டங்களில் பல்வேறு பிரிவுகளையும் அறிந்திருப்பார். நீங்கள் பிரச்சினையில் சிக்காதிருக்கும் வழிமுறைகளை சொல்லித்தந்து, வீட்டுக்கு விலைபேசுவதிலிருந்து சாவியை வாங்கி ஒப்படைப்பது வரை ஒவ்வொரு கட்டத்திலும் உங்களது நலன்களைப் பாதுகாப்பதே இவரது பணி.

வீடு வாங்கும் சமயத்தில் சட்டத்தரணியிடம் இருந்து நீங்கள் என்னென்ன சேவைகளை எதிர்பார்க்கலாம் என்பதை விளக்கும் வழிகாட்டி இது.

## சட்டத்தரணி ஒருவரைக் கண்டறிதல்

வீடு வாங்க வேண்டும் என்று நீங்கள் நினைத்த பிறகு கூடிய விரைவில் நீங்கள் உங்கள் சட்டத்தரணியைத் தொடர்புகொள்வது நல்லது. உங்களுக்கென சட்டத்தரணி கிடையாது என்றால், [www.lawsociety.org.uk/findasolicitor](http://www.lawsociety.org.uk/findasolicitor) என்ற எமது இணையதளத்தில் 'Conveyancing Residential' என்ற தலைப்பின் கீழ் உங்கள் வட்டாரத்தில் இருக்கும் சட்டத்தரணிகளைத் தேடவும். மாறாக 0870 606 2555 என்ற தொலைபேசி இலக்கத்தையும் நீங்கள் தொடர்புகொள்ளலாம்.

## செலவுகள்

சட்டத்தரணியைப் பொறுத்தும் விற்பனையின் வகை மற்றும் சிரமங்களைப் பொறுத்தும் கட்டணம் மாறுபடும். எந்த சட்டத்தரணியைப் பயன்படுத்துவது என்று முடிவுசெய்வதற்கு முன், சில சட்டத்தரணி அலுவலகங்களை அணுகி அவர்கள் எவ்வளவு கட்டணம் பெறுவார்கள் என்று தெரிந்துகொண்டு ஒப்பிட்டுப் பாருங்கள். அனுபவம் அதிகமுள்ள சட்டத்தரணி அதிகப் பணம் கேட்பார். ஆதலால் மலிவாக சொல்பவர்தான் சிறந்த தேர்வு என்று எப்போதும் ஆகிவிடாது என்பதை கவனத்தில்கொள்ளவும். ஸ்டாம்ப் கட்டணம் சேவை வரி, வில்லங்க தேடுதல் கட்டணம் போன்ற வேறு பல செலவுகளுக்கும் பணம் செலவழிக்க வேண்டும் என்பதை நினைவில் கொள்ளவும்.

## உங்களிடமிருந்து சட்டத்தரணி அறிய வேண்டியவை யாவை

சட்டத்தரணி ஒருவரை நீங்கள் தேர்வுசெய்த பின்னர், அவர் உங்களிடம் இருந்து பல்வேறு விபரங்களையும் ஆவணங்களையும் கேட்பார். பின்வருவன அவற்றில் அடங்கும்:

- உங்களின் அடையாள விபரங்கள்
- வீட்டின் விலை;
- அந்த வீட்டின் தகவல்கள் அடங்கிய தொகுப்பின் ஒரு நகல்;
- நீங்கள் அந்த வீட்டை வாங்க விரும்பும் நேரத்தை முடிவுசெய்வதற்கான காரணிகள் (உதாரணத்துக்கு பள்ளி விடுமுறை நாட்களில் வாங்க நினைப்பது போன்றவை); மற்றும்
- அந்த வீட்டின் விலையை எவ்வாறு நீங்கள் செலுத்தப்போகிறீர்கள் என்பவை.

பின்வரும் விஷயங்களையும் அவர் தெரிந்துகொள்ள வேண்டும்:

- வீட்டுக் கடனுக்கு நீங்கள் விண்ணப்பித்துவிட்டீர்களா;
- அந்த வீட்டில் மேம்பாட்டு வேலைகள் செய்ய நீங்கள் திட்டமிட்டுள்ளீர்களா;
- வேறு ஒருவருடன் சேர்ந்து வீட்டை வாங்குகிறீர்களா;
- வீடு விற்பவர் வேறு ஒரு வீட்டை வாங்க இருக்கிறாரா; மற்றும்
- உங்களிடம் விற்பதற்கான வீடு ஏதும் இருக்கிறதா என்பவை.

## வீட்டு விபரங்கள் தொகுப்பு

விற்பவர் (அல்லது அவரது எஸ்டேட் ஏஜெண்ட்) வீட்டை விற்க எண்ணி விளம்பரம் செய்யும்போது வீட்டு விபரங்கள் அடங்கிய தொகுப்பு ஒன்றை வழங்க வேண்டும். அந்த வீடு சம்பந்தமான சட்ட ஆவணங்கள் மற்றும் பிற ஆவணங்கள் அதில் இருக்கும். வீடு யாருக்கு சொந்தம், அக்கம்பக்கத்து வீடுகளுடன் அதற்கு இருக்கும் எல்லைகளைக் காட்டும் வரைபடங்கள் ஆகியவை அதில் அடங்கியிருக்கும்.

அந்த வீடு 'நெடுங்கால குத்தகை'க்கு விற்கப்படுமா இருந்தால் அதன் விபரங்கள் வீட்டு விபரத் தொகுப்பில் இருக்கும். (நெடுங்கால குத்தகையில் வாங்குதல் என்றால் பொதுவாக 99 அல்லது 125 வருட காலத்துக்கு மட்டும் அந்த வீடு உங்களுக்கு சொந்தமாக இருக்கும் என்பது). உள்ளூர் வில்லங்க விபரங்கள், கழிவு வெளியேற்றம் மற்றும் அந்த வீட்டுக்கான வரி விபரங்கள் (அரசாங்கம் மற்றும் உள்ளூர் நிர்வாகத்தினருக்கு நீங்கள் செலுத்த வேண்டி வரும் தொகைகள்),

வீட்டை மாற்றியமைப்பது குறித்து தெரிவிக்கப்பட்ட முடிவு, அங்கு வரவிருக்கும் புதிய சாலைகள் பற்றிய விபரங்களும் அதில் அடங்கும்.

ஆனாலும் இந்தத் தொகுப்பில் என்னென்ன இருக்கிறது என்பது அந்த வீட்டைப் பொறுத்தே அமையும். உதாரணத்துக்கு, எல்லா வீட்டுக்கும் 'நெடுநாளைய குத்தகை விற்பனை' ஆவணம் இருக்காது. இவை பற்றிய கூடுதல் ஆலோசனைகளை சட்டத்தரணியால் வழங்க முடியும்.

வீட்டு விபர தொகுப்பு தேவைப்படுவதற்கு முன்னரே ஒரு வீடு விற்பனைக்கு வந்துவிட்டால், விற்பவர் சில மாத காலத்தில் அத்தொகுப்பை வழங்க வேண்டும். உங்கள் சட்டத்தரணி அல்லது எஸ்டேட் ஏஜெண்ட் இது குறித்து ஆலோசனை வழங்க முடியும்.

## விற்பனையாளரின் சட்டத்தரணியைத் தொடர்புகொள்வது

நீங்கள் ஒரு சட்டத்தரணியைத் தெரிவுசெய்த பின்னர், விற்பவரின் சட்டத்தரணியை அவர் தொடர்புகொள்வார். மாதிரி ஒப்பந்தம் மற்றும் நீங்கள் கேட்கும் மற்ற விஷயங்களை விற்பவரின் சட்டத்தரணி உங்களுக்குத் தருவார். வீட்டில் பொருத்தப்பட்டுள்ளவை மற்றும் வீட்டை நீங்கள் வாங்கும்போது அந்த வீட்டோடு வரும் பொருட்களின் பட்டியல் ஒன்று இந்தக் கட்டத்தில் உங்களது சட்டத்தரணியிடம் கொடுக்கப்படும் அல்லது வீட்டு விபரத் தொகுப்பில் இது சேர்க்கப்படும். இந்தப் பட்டியலில் உள்ளவை இருக்கிறதா என்று நீங்கள் கவனமாக சரிபார்க்க வேண்டும்.

## வில்லங்க விசாரணைகள்

உள்ளூர் நிர்வாகத்தினரிடம் விசாரிப்பது உள்ளிட்ட அந்த வீட்டின் பேரில் ஏதும் வில்லங்கம் இருக்கிறதா என்பதை அறிவதற்காக உங்கள் சட்டத்தரணி பல்வேறு விசாரணைகளை மேற்கொள்வார். நீங்கள் வாங்க நினைக்கும் வீடு நகரமைப்பு திட்டங்களில் பிரச்சினைக்குள்ளாகுமா என்பதைக் கண்டறிய இவை உதவும், இந்த வீட்டைப் பாதிக்கக்கூடிய சாலை மேம்பாட்டுத் திட்டம் ஏதும் உள்ளதா, இந்த வீட்டை மாற்றி அமைக்க ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டிருந்தால் அதன் விபரங்கள் போன்றவை இவை. வெள்ளப் பாதிப்பு, சுரங்க பாதிப்பு, வீட்டின் நிலம் மாசுபட்டதா என்பனவற்றை தேவையானால் அவர் விசாரிப்பார். இப்படியான விசாரணைகளில் பிரச்சினை ஏதும் இருப்பது தெரியவந்தால், அவற்றை உங்களிடம் சட்டத்தரணி தெரிவிப்பார்.

## நெடுங்கால குத்தகையில் விடப்படும் வீடுகள்

நீங்கள் வாங்கும் வீடு நெடுங்கால குத்தகையில் விடப்படுகிறது என்றால் (அடுக்குமாடிக் குடியிருப்பில் ஒரு வீடு என்றால் பொதுவாக இவ்வகையில் விற்கப்படும்), அக்குத்தகையில் விபரங்கள் மற்றும் நிபந்தனைகள் நீண்டு இருக்கும். அவற்றை உங்கள் சட்டத்தரணி கவனமாய் சரிபார்த்து, சில விஷயங்களை விற்பவரின் சட்டத்தரணியிடமிருந்தோ அல்லது அந்த வீட்டை பார்த்துக்கொள்ளுபவர்களிடம் இருந்தோ விசாரித்து, வீட்டை பராமரிப்பதிலும் நிர்வகிப்பதிலும் நீங்கள் என்னென்ன கட்டணங்கள் செலுத்த வேண்டும் என்று உங்கள் சட்டத்தரணி சொல்லுவார். இதன் விஷயங்கள் வீட்டு விபரத் தொகுப்பில் இருக்கும்.

## வீட்டின் விலைமதிப்பு பற்றிய ஆய்வாளர் ஆலோசனை

வீட்டுக் கடன் பெற நீங்கள் விண்ணப்பிக்கிறீர்கள் என்றால், நீங்கள் வாங்க விரும்பும் வீட்டின் விலை குறித்து தனிப்பட்ட மதிப்பீடு ஒன்று கடன் கொடுப்பவருக்குத் தேவை. பொதுவாக அவர்களே ஒரு ஆய்வாளரை நியமித்து இந்த மதிப்பீட்டை செய்வார்கள். ஆனால் அதற்கான செலவை நீங்கள் ஏற்கவேண்டும். இது மதிப்பீடுதானே ஒழிய ஒரு ஆய்வு அல்ல என்பதை நினைவில் கொள்க.

வாங்க நினைக்கும் வீட்டின் கட்டிடம் வலுவானதுதானா என்று கண்டறிந்து உறுதிசெய்துகொள்ள வேண்டிய பொறுப்பு உங்களுடையதுதான். ஆதலால் அதற்கென ஒரு ஆய்வாளரை நீங்கள் நியமிப்பது பற்றி பரிசீலிக்க வேண்டும் (வேண்டுமானால் மதிப்பீடு செய்த நபரையே ஆய்வாளராக நியமிக்கலாம்). அந்த வீட்டில் கட்டிட வேலைகள் செய்தாக வேண்டும் என்று ஆய்வில் தெரியவந்தால் அதனை உங்கள் சட்டத்தரணியிடம் தெரியப்படுத்த வேண்டும், ஏனெனில் வீட்டின் விலையை குறைத்துப் பேச இது இடம்தரலாம்.

## வீட்டுக் கடன் ஒப்பந்தம் மற்றும் அதன் நிபந்தனைகள்

கடன் கொடுக்கும் வங்கிக்கு வீட்டுக் கடன் ஒப்பந்தம் ஒன்று தேவைப்படும். இந்த ஒப்பந்தத்தையும், கடன் கொடுக்க சம்மதம் தெரிவிக்கும் கடிதத்தையும் வீட்டுக் கடன் தொடர்பான நிபந்தனைகளையும் மிகக் கவனமாக படித்து தெரிந்துகொள்ள வேண்டும். அவற்றை சட்டத்தரணி உங்களுக்கு விளக்கிக்கூறுவார்.

# வீடு வாங்குவதற்கான உங்கள் வழிகாட்டி



The Law Society

## வீட்டுக் கடன் ஒப்பந்தம் மற்றும் அதன் நிபந்தனைகள்

கடம் கொடுக்கும் வங்கிக்கு வீட்டுக் கடன் ஒப்பந்தம் ஒன்று தேவைப்படும். இந்த ஒப்பந்தத்தையும், கடன் கொடுக்க சம்மதம் தெரிவிக்கும் கடிதத்தையும் வீட்டுக் கடன் தொடர்பான நிபந்தனைகளையும் மிகக் கவனமாக படித்து தெரிந்துகொள்ள வேண்டும். அவற்றை சட்டத்தரணி உங்களுக்கு விளக்கிக்கூறுவார்.

## ஒப்பந்தத்தில் கையெழுத்திடுவது

பின்னர் உங்கள் சட்டத்தரணி அந்த வீடு தொடர்பாக தான் செய்த விசாரணைகளைப் பற்றி உங்களிடம் தெரிவிப்பார். வீட்டை வாங்குவது என்று நீங்கள் முடிவுசெய்தால், விற்பனையின் நிபந்தனைகளை உறுதிசெய்து அவற்றை உங்களுக்கு விளக்குவார். பின்னர் நீங்கள் ஒப்பந்தத்தில் கையெழுத்திட்டு, உத்திரவாதத் தொகையை கொடுக்க வேண்டும் – பொதுவாக இது வீட்டின் விலையில் 5 முதல் 10 சதவீதமாக இருக்கும்.

## ஒப்பந்தங்களை பரிமாறிக்கொள்ளுதல்

உங்களுக்கும் விற்பவருக்கும் இடையிலான உடன்பாட்டின் மிக முக்கியமான கட்டம் இது. உங்கள் சட்டத்தரணியும் விற்பவரின் சட்டத்தரணியும் ஒப்பந்தங்களைப் பரிமாறிக்கொள்வார்கள். நீங்கள் கையெழுத்திட்டது விற்பவருக்கும் அவர் கையெழுத்திட்டது உங்களுக்கும் வரும். இந்தக் கட்டத்தில் வீட்டை வாங்காமல் விலக நீங்கள் விரும்பினால், நீங்கள் அபராதம் செலுத்த வேண்டியவராவீர்கள். விற்பனையை நிறைவு செய்வதற்கான தேதியையும் இந்தக் கட்டத்தில் சட்டத்தரணிகள் முடிவுசெய்வார்கள்.

## இறுதியான பாக்கித் தொகை

ஒப்பந்தப் பரிமாற்றத்துக்கும் விற்பனை நிறைவு நாளுக்கும் இடைப்பட்ட காலத்தில், உங்கள் சட்டத்தரணி கடன் கொடுக்கும் வங்கியிடம் இருந்து கடன் தொகையையும் உங்களிடம் இருந்து மீதித் தொகையையும் வாங்கிவைத்துக்கொள்வார். இதில் செலவுகள், வரித் தொகை, நில பதிவுக் கட்டணம், (இருக்கும்பட்சத்தில்) ஸ்டாம்ப் வரி ஆகியவையும் அடங்கும். இந்தக் கட்டத்தில் உங்கள் சட்டத்தரணி கடைசியாக சில விசாரணைகளை மேற்கொள்வதோடு, தற்போது அந்த வீட்டின் பேரில் இருக்கும் கடனை அடைப்பதற்கு விற்பவரின் சட்டத்தரணியுடன் சேர்ந்து ஏற்பாடுகளைச் செய்வார். கடன் மாறும் ஒப்பந்தம் ஒன்றை உங்கள் சட்டத்தரணி தயாரித்து அதனை விற்பவரின் சட்டத்தரணிக்கு கையெழுத்து வாங்குவதற்காக அனுப்புவார்.

## விற்பனை நிறைவேறுதல்

வீட்டுக் கிரய நடைமுறையின் கடைசி கட்டம் என்பது உங்கள் சட்டத்தரணி விற்பவரிடம் பணத்தைக் கொடுத்து அவரிடம் இருந்து வீட்டுச் சாவியை வாங்கிக்கொடுத்தல் என்பது. ஸ்டாம்ப் வரி, நிலப் பதிவேடு கட்டணம் ஆகியவற்றை செலுத்தி, நில பதிவேடு அலுவலகத்தில் வீட்டின் உரிமையாளராக சட்டத்தரணி உங்களைப் பதிவுசெய்வார். வீட்டுக் கடன் கொடுத்தவர் யார் என்ற போன்ற விபரங்களும் வீட்டின் புதிய சட்டப்பூர்வ உரிமையாளர் நீங்கள் என்பதும் இதன்மூலம் பதிவுசெய்யப்படும்.

## தொடர்புடைய சட்ட விவகாரங்கள்

வீடு வாங்குதல் காரணமாக அது சம்பந்தப்பட்ட மற்ற சட்ட விவகாரங்கள் உங்களுக்கு ஏற்படலாம். உதாரணத்துக்கு:

- நீங்கள் மணமுடித்திராத ஒருவருடன் சேர்ந்து நீங்கள் வீடு வாங்குகிறீர்கள் என்றால், வீட்டில் யாருக்கு என்ன பங்கு என்பதை விளக்கும் 'நம்பிக்கை ஒப்பந்தம்' ஒன்றை நீங்கள் ஏற்படுத்த நேரிடலாம்;
- நீங்கள் உயில் எதனையும் ஏற்படுத்தியிருக்கவில்லை என்றால், அது பற்றி பரிசீலிக்கவேண்டும்; மற்றும்
- ஏற்கனவே உயில் எழுதி வைத்திருந்தால், அதை மாற்றி எழுத நேரிடலாம்.

இப்படி எதுவாக இருந்தாலும், முழுமையான தொழில்முறை சேவையின் அங்கமாக அவை குறித்து உங்கள் சட்டத்தரணியால் சட்ட ஆலோசனை வழங்க முடியும்.

## கூடுதல் தகவல்

சட்டத்தரணிகள் வழங்கக்கூடிய பொதுவான சேவைகள் பற்றிய பிரசுர வரிசையில் ஒன்று இது. இந்த வரிசையிலுள்ள மற்ற பிரசுரங்களின் பட்டியல் கீழே தரப்படுகிறது. உங்களது சட்டத்தரணியிடம் இருந்தும் அல்லது இங்கிலாந்து மற்றும் வேல்ஸ்ஸுக்கான சட்ட சங்கத்தை 0870 3333 084 என்ற இலக்கத்தில் அழைத்தும் நீங்கள் இவற்றைப் பெறலாம்.

- வீடு வாடகைக்கு விடுவதற்கான உங்கள் வழிகாட்டி
- வீடு வாடகைக்கு எடுப்பதற்கான உங்கள் வழிகாட்டி
- உயில் எழுதுவதற்கான உங்கள் வழிகாட்டி
- விவாகரத்து பெறுவதற்கான வழிகாட்டி
- வேலையிடப் பிரச்சினைகள் குறித்த உங்கள் வழிகாட்டி
- தொழில் தொடங்குவதற்கான உங்கள் வழிகாட்டி
- அடிப்பட்டதற்கு நஷ்டஈடு வாங்குவதற்கான உங்கள் வழிகாட்டி
- வயோதிகர்களின் நிதி விவகாரங்கள் குறித்த உங்கள் வழிகாட்டி
- வாழ்க்கைத் துணையுடன் சேர்ந்து குடும்பம் நடத்துவதற்கு தேவையான உதவிகள் பற்றிய வழிகாட்டி
- சட்டத்தரணி ஒருவரை நீங்கள் பயன்படுத்துவதற்கான வழிகாட்டி
- 'பெரோபேட்' எனப்படும் உயிலுக்கான நீதிமன்ற அங்கீகாரம் பெறுவதற்கான உங்கள் வழிகாட்டி
- தஞ்சம் கோருவதற்கான உங்கள் வழிகாட்டி

பெரிய எழுத்துக்களைக் கொண்டு அச்சடிக்கப்பட்ட வடிவிலும், பார்வையற்றோர் படித்து அறியக்கூடிய பிரெய்லி எழுத்து வடிவிலும், குறுந்தகடு வடிவிலும் இந்த வழிகாட்டி கிடைக்கும். இதில் ஒன்று உங்களுக்கு வேண்டுமென்றால் [accessibility@lawsociety.org.uk](mailto:accessibility@lawsociety.org.uk) என்ற மின் -அஞ்சல் முகவரியையோ அல்லது 0870 606 2555 என்ற தொலைபேசி இலக்கத்தையோ தொடர்புகொள்ளவும்.

வேறு பல மொழிகளிலும் இந்த வழிகாட்டி கிடைக்கும். [www.lawsociety.org.uk](http://www.lawsociety.org.uk) என்ற எங்கள் இணைய தளத்திற்குச் சென்று நீங்கள் அவற்றைப் பெறலாம்.

Lexcel

Look for Lexcel - the mark of excellence

The Law Society 113 Chancery Lane London WC2A 1PL தொலைபேசி: 020 7242 1222 [www.lawsociety.org.uk](http://www.lawsociety.org.uk)

துல்லியமான விபரங்களை வழங்குவதற்கான அனைத்து முயற்சிகளையும் நாங்கள் எடுத்துள்ளோம் என்றாலும், சட்டம் என்பது தொடர்ந்தும் மாறிவருகிறது, ஒவ்வொருத்தருக்கும் அது வெவ்வேறு வகையில் பொருந்துகிறது என்பதை நீங்கள் கவனத்தில் கொள்ளவேண்டும். உங்கள் குழிலைக்கான குறிப்பிட்ட ஆலோசனைக்கு எதுவும் ஈடாகாது. ஆகவே இந்தப் பிரசுரத்தை மட்டும் நீங்கள் சார்ந்திருந்தால் அதற்கு நாங்கள் பொறுப்பில்லை.