

Kaupendur – góð ráð fyrir undirbúning fasteignakaupa

Góður undirbúningur er gulli betri

Forsendur fasteignakaupa eru mismunandi. Sumir þurfa að stækka við sig og aðrir þurfa að minnka við sig, síðan eru sumir sem vilja fjárfesta og telja betra að geyma peningana í steinsteypu frekar en í banka. Það sem mestu máli skiptir er að gera sér grein fyrir hverjar þarfirnar eru og hver getan er til að kaupa áður en lagt er af stað. Flestir sem hafa keypt íbúð geta líklega verið sammála um að það er oft mikil vinna fólgin í því að finna réttu eignina. Fyrst þarf að skoða eignir á netinu, síðan að panta skoðun og skoða eignir og að lokum þegar rétta eignin er fundin þá þarf að gera tilboð í hana og klára kaupin. Eftir kaupin tekur nú ekki minni vinna við þegar komið er að því að pakka og flytja. Til að minnka vinnuna við íbúðaleit er oft betra að eyða tíma í að undirbúa sig vel og finna út hvað er hægt að kaupa dýra eign og forgangsraða þörfunum fyrir nýja eign. Því betur sem kaupandinn er undirbúinn því styttri tíma tekur að finna réttu eignina og jafnvel dugar að skoða eina íbúð sem uppfyllir allar þarfir, það er nefnilega ótrúlega algengt að fólk endar á því að kaupa fyrstu íbúðina sem það skoðaði.

Hvað er hægt að kaupa dýra eign ?

Flestir eru nokkuð vissir um hvar þeir vilja búa og hvað þeir geta borgað fyrir húsnæðið. Ef það er ekki á hreinu þá er best að byrja á því að finna það út. Þótt bankinn sé búinn að gera greiðsluáætlun og meta greiðslugetu þá er það ekki trygging fyrir því að þú getir borgað af þeim lánum sem standa til boða. Taktu með í reikninginn ýmis óvænt útgjöld sem eiga eftir að koma upp á yfirborðið, s.s. frí, veikindi, viðgerðarkostnaður og annað sem er erfitt að sjá fyrir. Sá sem ekki reiknar með óvæntum kostnaði getur lent í óvæntum erfiðleikum.

Bein kaup: Áður en byrjað er að skoða fasteignir er mikilvægt að gera sér grein fyrir því hvað er hægt að kaupa dýra fasteign. Best er að byrja á því að gera greiðslumat á vefnum hjá íbúðalánasjóði - <https://www.ils.is/xvefur/Greiðslumat/login.aspx>.¹ Það er samt mikilvægt að hafa það á bakvið eyrað að þrátt fyrir að þetta sé ekki loforð um endanlega lánsfjárhæð og að mismunandi lánastofanir nota mismunandi útreikninga, þá gefur niðurstaðan kaupendum góða hugmynd um hvar kaupgeta þeirra liggur. Mjög mikilvægt er að taka saman allar skuldir og skuldbindingar sem viðkomandi hefur þar sem þú vilt vera viss um að geta staðið við greiðslubyrðina á eigninni. Einnig er hægt að fara í greiðslumat hjá sínum viðskiptabanka.

¹ Í greiðslumati hjá íbúðalánasjóði er ekki hægt að skoða forsendur fyrir yfirtöku lána heldur eingöngu nýtt lán upp að 80%, því þarf að setja inn gervi eigið fé til að sjá hvað hægt er að yfirtaka há lán miðað við greiðslugetu.

Þegar greiðslugetan er fundin er tilvalið að skrá sig í kaupendaþjónustu Fasteignasalans og byrja leitina að draumaeigninni - <http://www.fasteignasalinn.is/kaupendur/skramigkaupanda>

Makaskipti: Þá er best að byrja á því að fá söluverðmat á núverandi fasteign hjá fasteignasala (<http://www.fasteignasalinn.is/seljendur/skraning>). Gott er að taka góðan fund með fasteignasalanum og fara yfir hvaða þarfir fjölskyldan hefur og biðja um raunsætt söluverð en ekki hvað væri hægt að setja á eignina miðað við bestu mögulegu skilyrði, það er alltaf betra að fá aðeins meira fyrir eignina en gert ráð fyrir í áætlunun. Þegar matið er komið þá er best að fara í greiðslumat og sjá hvað er hægt að kaupa dýra eign. Þegar greiðslugetan er fundin er tilvalið að skrá sig í makaskiptaþjónustu Fasteignasalans - <http://www.fasteignasalinn.is/seljendur/skraning> og byrja leitina að draumaeigninni.

Hverjar eru þarfirnar ?

Að finna draumaeignina getur tekið ótrúlega langan tíma og til að spara sporin getur verið skynsamlegt að gera lista yfir það sem skiptir mestu máli og forgangsraða honum, mikilvægt er að gera greinarmun á því hvað þú þarft og hvað þig langar í. Er það hverfið, verð, stærð eða jafnvel tegund eignar sem skiptir mestu máli. Tökum sem dæmi fjölskyldu sem vill vera í ákveðnu skólahverfi, þarf 4 svefnherbergi og vill ekki borga meira en 50 milljónir. Hún myndi helst vilja vera á einni hæð, með innangengan bílskúr, pall og pott og lokaðan botnlanga. Þá gæti listinn litið svona út

- A. Hverfi, 4 svefnherbergi, hámarksverð 50 milljónir
- B. Lokaður botnlangi
- C. Ein hæð, innangengur bílskúr
- D. Pallur og heitur pottur.

Að finna hús sem uppfyllir allar þessar þarfir getur tekið langan tíma sem er ekki víst að þú sért tilbúin að bíða eftir, hins vegar ætti að vera auðvelt að finna eign sem uppfyllir lið A. Ef ein hæð er skilyrði þá þarf stundum að horfa á fleiri hverfi og vera tilbúin að skipta jafnvel um bæjarfélag. Fasteignasalinn mælir alltaf með því að eyða góðum tíma í að hugsa um hvað skiptir mestu máli við kaup á réttri eign þar sem það getur sparað gífurlega tíma þegar kemur að því að finna réttu eignina. Fasteignasalinn býður upp á mjög öflugan kaupendaþjónustu sem er hægt að skrá í, kaupendum að kostnaðarlausu -

<http://www.fasteignasalinn.is/kaupendur/skramigkaupanda>

Söluýfirlit

Gott er að kynna sér söluýfirlit yfir eignina rækilega áður en íbúðin er skoðuð til að gera sér grein fyrir því hvort að einhverjir annmarkar séu á eigninni sem gera það að verkum að hún komi ekki til greina. Í lögum um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa - <http://www.althingi.is/lagas/nuna/2004099.html> kemur skýrt fram hvaða upplýsingar þurfa að koma fram í söluýfirliti. Þar á t.d. að tilgreina allar áhvílandi skuldir og rétta stöðu á þeim sem og greiðslubyrði lána, alla galla sem eru á íbúðinni, ef framkvæmdir eru fyrirhugaðar í fjöleignarhúsi og ýmislegt annað. Ef kaupandi er að leita að eign með lánum til yfirtöku skiptir miklu máli að staða lána sé rétt sem og greiðslubyrði, hvernig vextir eru á láninu og einnig hvort að lánin séu í frystingu eða greiðsluöfnun eða annað sem kann að hafa áhrif á greiðslubyrði. Einnig hvort að einhverjar kvaðir séu á eigninni eða annað sem kann að hafa áhrif á kaupin.

Skoðun eigna:

Eftir því sem eignin er eldri því mikilvægara er að skoða hana vel. Það borgar sig alltaf að fá fagmann til að taka út eignina ef um eldri eign er að ræða sem hefur ekki fengið gott viðhald. Í lögum um fasteignakaup - <http://www.althingi.is/lagas/nuna/2002040.html> er tekið á hvað er galli og hvað er ekki galli.

Fasteign er gölluð ef hún uppfyllir ekki kröfur samkvæmt lögum og kaupsamningi, hins vegar telst notuð fasteign ekki gölluð nema seljandi hafi leynt ástandi hennar eða ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði, og hefur þumalputtareglan verið að einstakur galli þurfi að vera í kringum 10% af verðmæti eignarinnar. Það er ekki hægt að safna saman nokkrum litlum göllum og búa til eina stóra kröfu nema um sé að ræða leyndan galla. Samkvæmt 48 gr. Laga um Fasteignakaup (<http://www.althingi.is/lagas/nuna/2002040.html>) glatar kaupandi rétti til að tilkynna galla 5 árum eftir afhendingu eignar nema seljandi hafi sannarlega ábyrgst hana í lengri tíma.

Skoðunarlisti:

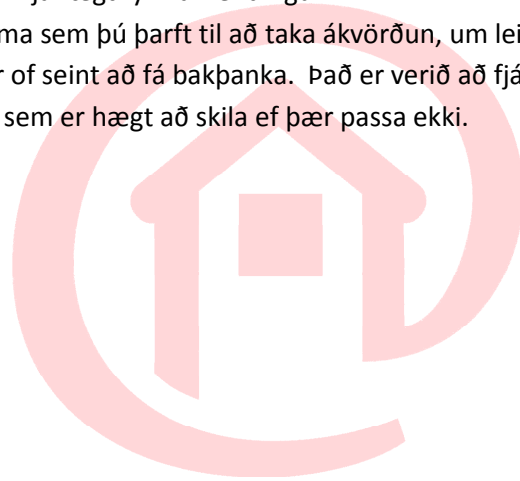
Áður en þú ferð að skoða húsnaðið sem er í boði, er skynsamlegt að búa sér til lista með þeim atriðum sem skipta mestu máli. Það hjálpar til að fækka valkostunum og leiðir hugann að aðalatriðum þegar á staðinn er komið. Minnislisti getur til dæmis verið: rúmgóð herbergi, fjölskylduvænt eldhús, gluggi á baðherbergi, útsýni, stutt í skóla. Minnislistar eru mismunandi eftir hverjum og einum og því gott að setjast niður áður en lagt er að stað og gera sinn minnislista. Einnig er Fasteignasalinn búinn að taka saman gátlista sem er gott að hafa með áður en lagt er af stað að skoða fasteignir.

<http://www.fasteignasalinn.is/upplýsingar/eydublod>

Góð ráð á endasprettinum:

Þegar maður er búinn að sjá eitthvað sem vekur áhuga er best að fara aftur að skoða og vera þá búinn að ákveða fyrirfram að hverju þarf að huga. Hér eru nokkur góð ráð til þeirra sem eru að fara í annað skipti.

- Taktu með þér myndavél og myndaðu húsið og nánasta umhverfi þess. Þetta hjálpar þér betur að skoða hug þinn þegar þú sest niður til að taka ákvörðun
- Rifjaðu upp skoðunarlistann þinn, og berðu saman það sem þú vilt og það sem þú þarft. Ef þetta tvennt fer ekki saman þá þarft eitthvað að víkja
- Fáðu einhvern sem þú treystir til að skoða með þér, veldu einhvern sem hefur vit á málinu og er nógu heiðarlegur til að segja þér sannleikann ekki bara það sem þú vilt heyra
- Mundu eftir viðgerðarkostnaði, skoðaðu húsnæðið með tilliti til þess.
- Láttu ekki smámuni trufla þig, ljótir litir á veggjum eða yfirhlaðnar íbúðir skipta engu máli þar sem auðvelt er að mála og dótið verður fjarlægt fyrir afhendingu.
- Ekki láta reka á eftir þér, taktu þann tíma sem þú þarft til að taka ákvörðun, um leið og búíð er að skrifa undir bindandi tilboð þá er of seint að fá bakþanka. Það er verið að fjárfesta til framtíðar en ekki að kaupa gallabuxur sem er hægt að skila ef þær passa ekki.



Fasteignasalinn