

Att köpa på ritning eller färdigbyggt

I nedanstående dokument kommenterar vi mycket kortfattat några saker man bör tänka på vid köp av fastighet på ritning kontra fastighet i "andra hand".

Generellt

Ta reda på så mycket som möjligt om fastigheten ni avser köpa INNAN ni skriver på något avtal eller deponerar några pengar. Be också en oberoende expert som är oavhängig affären kontrollera avtalet och förklara innebörden för er. Vi brukar inte rekommendera att underteckna något reservationsavtal då det ofta förbinder att senare underteckna ett köpeavtal vars villkor ni ännu inte sett. Kontrollera alltid att bygget är lagligt och har inflyttningslicens.

Köpa på ritning

Om man köper en ny fastighet kan det vara så att den inte är påbörjad ännu, man köper som det också kallas "på ritning". Eftersom det man köper är en "dröm" bör man då tänka på flera saker för att drömmen inte ska förvandlas till mardröm.

Vem är byggherre? Har de byggt förr och har de goda referenser? Hur ser likviditeten i bolaget ut? Har bolaget byggt andra fastigheter eller är det skapat inkom för detta projekt? Vem är det som bygger? Har de byggt förr och har de goda referenser? Har de god likviditet? Detta kan vara av betydelse vid meningsskiljaktigheter mellan byggherren och byggaren, då byggaren vid prisvariationer annars t o m kan gå i konkurs, eller paralysera bygget tills meningsskiljaktigheterna har retts ut.

Då ni köper något som ännu inte existerar är det mycket viktigt att försäkra sig om att man får tillräckliga garantier, både på att bygget färdigställs i tid, och enligt specifikationer. Kommer det att fortsätta byggas runt omkring efter det ni flyttat in? Försäkra er om att få en undertecknad detaljerad beskrivning på de kvaliteter som ska användas i bygget, samt en måttsett ritning på fastigheten ni avser köpa. Begär även måttsett ritning på eventuella garage och förråd, samt specificering av var de ligger.

Hur finansieras bygget? Är det av byggherren eller banken eller en blandning? Är de delbetalningar ni ska göra kopplade till färdigställning av er fastighet, eller är de satta som specifika datum (det senare ger ju ingen garanti för att bygget görs i takt med era betalningar).

Begär att få inspektera fastigheten innan lagfart undertecknas, och testa i den mån det går kranar, toaletter, spis, ugn, kylskåp, larm, garageport, dörrar, persienner etc etc. Eftersom fastigheten är helt ny är det högst troligt att det existerar mindre fel som måste åtgärdas. Är detta med i kontraktet? Finns en tidsfrist för att byggherren ska ordna dessa fel? När görs slutbetalning till byggherren?

Kom ihåg att man på nybyggda fastigheter betalar IVA 10% (moms) och inte ITP (8%-10% beroende på priset på fastigheten)

Köpa färdigbyggt

Köper man färdigbyggt har man fördelen att kunna inspektera fastigheten fysiskt innan man köper den, man kan t o m få en tekniskt kunnig person att göra det, samt få en värdering av fastigheten. Energicertifikat ska numera alla fastigheter i Spanien som säljs ha, där man kan bilda sig en uppfattning om hur dyr fastigheten blir i uppvärmning och/eller nedkyllning.

Man bör ta hänsyn till när fastigheten byggdes, är den gammal kanske el och rör måste bytas? Existerar fuktskador?

Finns det ritningar på var ledningar och elkablar är dragna? Var uppmärksam på möjligheten att dessa kanske inte stämmer!

Hur har underhåll av fastigheten skötts och vad kommer det att kosta att få den i det skick ni vill ha den i? Detta bör man tänka på redan i förväg för att bilda sig en uppfattning om begärt pris är marknadsmässigt.

Finns det möjlighet att hyra med köpoption så är detta ett mycket bra alternativ, då man har tid att bilda sig en uppfattning om man trivs i fastigheten och området, och om de problem som man upptäcker är överkomliga. Om man bor där ett helt år så ser man också hur man trivs under de olika årstiderna, och hur fastigheten "uppför sig" under desamma.

Köpa bank återtag

När man köper fastighet som banken tagit i beslag och nu äger, bör man studera av vilken anledning fastigheten beslagtogs. Om den var ny, var det för att den inte såldes? I så fall varför inte, låg den i fel läge, var det bristande kvalitet, varför såldes andra fastigheter men inte denna? Man bör också noggrant kontrollera att underhåll skötts på ett acceptabelt sätt medan fastigheten gått igenom den juridiska processen (som i Spanien kan vara i ett antal år). Att det är ett bank återtag innebär INTE garanterat att man gör en bra affär. Kontrollera att fastighetsföreningen fungerar tillfredställande innan ni köper.

Det är i detta fall också extra viktigt att kolla att föreningsavgifter och skatter är betalda.

Är fastigheten ett nybygge är det också viktigt att kolla att all dokumentation finns för att kunna kontraktera el-/vatten-/ och/eller gas då det vid bankövertag är möjligt att denna dokumentation inte lämnats ut av byggbaren eller underleverantörer.

Några viktiga spanska termer vid fastighetsköp

Comprador - Köpare

Vendedor - Säljare

Agente Inmobiliario - Mäklare

Promotor - Byggherre

Constructor - Byggare

Subcontratista - Underleverantör

Contrato de reserva - Reservationskontrakt

Contrato de compraventa - Köpekontrakt

Escritura - Lagfart

Licencia de Primera Ocupación - Inflyttnings-licens

Boletines de Suministro - Certifikat att el-/vatten-/ och gasinstallation är korrekt gjorda