

# Αγορά ή πώληση κατοικίας

Buying or selling a home



Government  
of South Australia

Office of Consumer  
and Business Affairs

## Αγορά ή πώληση κατοικίας

### Αγορά κατοικίας

Η αγορά ενός σπιτιού ή μιας κατοικίας είναι μια σημαντική πρόκληση για τα περισσότερα άτομα. Η επιτυχία σας μπορεί να εξαρτηθεί από πόση έρευνα κάνετε εκ των προτέρων και πόσο πειθαρχημένοι μπορείτε να είστε με τα οικονομικά σας.

Όταν αγοράζετε μια κατοικία, ζητήστε βοήθεια ώστε να:

- είστε καλά πληροφορημένοι για τα δικαιώματά σας
- συγκρίνετε προσφορές από κτηματομεσίτες, οικονομικούς οργανισμούς, συμβολαιογράφους
- είστε έτοιμοι να διαπραγματευτείτε
- κάνετε ερωτήσεις αν δεν είστε σίγουροι
- διαβάσετε όλα πριν υπογράψετε

Και μη βιάζεστε να πάρετε την απόφασή σας.

### Τοποθεσία

Συντάξτε έναν κατάλογο τοποθεσιών που θα επιθυμούσατε να εξετάσετε για την κατοικία σας. Ελέγξτε τις κοντινές διαθέσιμες εγκαταστάσεις όπως τα καταστήματα, σχολεία, δημόσιες συγκοινωνίες, πάρκα, κέντρα φροντίδας παιδιών ή αναψυχής. Ελέγξτε με το δήμο της περιοχής σας τις πληροφορίες για χωροταξικούς κανονισμούς.

Να παρευρεθείτε σε όσες περισσότερες ανοικτές επιθεωρήσεις σπιτιών μπορείτε για να κατανοήσετε καλύτερα τη διαρρύθμιση και τους βοηθητικούς χώρους που θέλετε στην κατοικία.

Να σκεφθείτε:

- αν θέλετε διαμέρισμα, τσουνχαουζ ή σπίτι
- πόσα δωμάτια θα χρειαστείτε, συμπεριλαμβανομένων υπνοδωματίων
- πως μπορεί να αλλάξουν οι ανάγκες σας με την πάροδο του χρόνου
- το μέγεθος του κήπου που θέλετε ή αν θέλετε κήπο
- αν θέλετε παλιότερη ή νεότερη κατοικία
- αν σχεδιάζετε ανακαινίσεις, τον χρόνο και κόστος τους
- τους κανονισμούς του δήμου για ανακαινίσεις και επεκτάσεις, και
- τις δημοτικές υπηρεσίες στην περιοχή.

Οι κτηματομεσίτες πρέπει να δώσουν γραπτές πληροφορίες που θα σας καθοδηγήσουν στην εξέταση της κατοικίας και πόσο καλά θα σας παράσχει αξία, ασφάλεια και απόλαυση. Μπορείτε να ερευνήσετε την πιθανή παρουσία αμιάντου στο κτήριο, δομικά προβλήματα λόγω των τερμιτών ή υγρασία αλατιού, παράνομη οικοδομική εργασία, εγγύτητα σε τόπους διεξαγωγής ζωντανής μουσικής, αν το ακίνητο έχει μια σηπτική δεξαμενή/βόθρο και άλλα πράγματα σαν κι αυτά. Οι γραπτές πληροφορίες αναφέρουν επίσης πράγματα όπως ενεργειακή αποδοτικότητα, τις εναλλακτικές συνδέσεις και τις πηγές νερού και την πιθανότητα παράνομων προσθηκών ή αλλαγών.

### Επιχορήγηση για Ιδιοκτήτες Πρώτης Κατοικίας

Μπορείτε να δικαιούστε την Επιχορήγηση για Ιδιοκτήτες Πρώτης Κατοικίας μέχρι \$11.000 για την πρώτη κατοικία σας - δηλαδή σπίτι, μεζονέτα, γιούνιτ, ή διαμέρισμα οπουδήποτε στη Νότια Αυστραλία που ανταποκρίνεται στα τοπικά πολεοδομικά πρότυπα. Η επιχορήγηση δεν είναι διαθέσιμη για ανακαινίσεις σε υπάρχοντα κτήρια ή για την αγορά οικοπέδου.

Οι αιτήσεις υποβάλλονται μέσω του Revenue SA ([www.revenuesa.sa.gov.au](http://www.revenuesa.sa.gov.au))

### **Δανεισμός**

Το πρώτο βήμα για την απόκτηση κατοικίας είναι να τεθεί ένας προϋπολογισμός - υπολογίστε τι ξοδεύετε και που και πόσα μπορείτε να αποταμιεύσετε. Αναλύστε τις συνήθειες εξόδων σας και υπολογίστε πόσο είναι δυνατό να δανειστείτε και να ξεπληρώνετε. Αν και υπάρχουν πολλοί λόγοι που δικαιολογούν την αγορά μιας κατοικίας, προχωρήστε μόνο αν μπορείτε πραγματικά να το αντέξετε οικονομικά.

Όσο μεγαλύτερη προκαταβολή έχετε τόσο το καλύτερο. Θα απαιτηθεί πιθανώς από σας να πληρώσετε ασφάλεια υποθήκης αν δανειστείτε περισσότερο από το 80% της τιμής αγοράς ενός ακίνητου.

Συγκρίνετε τις τιμές των δανείων. Να κάνετε πάντα ερωτήσεις για αμοιβές και χρεώσεις και να βεβαιωθείτε ότι λάβετε βοήθεια για να καταλάβετε τα 'ψιλά γράμματα' (τις ρήτρες) σε όλα τα συμβόλαια, φυλλάδια και πληροφοριακά έντυπα. Οι περισσότεροι δανειστές έχουν ιστοσελίδες που προσφέρουν παραδείγματα υπολογιστών υπολογισμού δανείου - χρησιμοποιήστε τους τα για να καθορίσετε ποια είναι τα όριά σας και ποια θα ήταν η επίδραση των αυξήσεων επιτοκίου σε ένα δάνειο. Αποφασίστε αν ένα δάνειο με σταθερό ή κινούμενο επιτόκιο ανταποκρίνεται στις ανάγκες σας και αν προτιμάτε δεκαπενθήμερες ή μηνιαίες δόσεις. Ελέγξτε αν μπορείτε να δίνετε επιπλέον δόσεις.

Συμπεριλάβετε οποιεσδήποτε πρόσθετες δαπάνες όταν προγραμματίζετε την αγορά σας. Αμοιβές δανειστών, δαπάνες επιθεώρησης, χαρτόσημα, ασφάλεια, νομικές αμοιβές, δαπάνες μετακόμισης, οποιαδήποτε κοινόχρηστα και οποιαδήποτε εκκρεμούντα δημοτικά τέλη που μπορούν να προσθέσουν χιλιάδες στο κόστος μιας νέας κατοικίας. Μπορεί να χρειαστείτε επιπλέον χρήματα αν πρέπει να κάνετε βελτιώσεις ή ανακαινίσεις στην κατοικία.

Ένας μεσίτης υποθηκών μπορεί να βοηθήσει στην εύρεση του σωστού δανείου, αλλά δεν είστε υποχρεωμένοι να τον χρησιμοποιήσετε. Ακόμα κι αν χρησιμοποιήσετε μεσίτη υποθηκών, είναι καλύτερο να κάνετε κάποια δική σας έρευνα για να βεβαιωθείτε ότι το συνιστώμενο δάνειο είναι το σωστό για σας. Οι μεσίτες υποθηκών δεν είναι πάντα ανεξάρτητοι και μπορούν να λάβουν προμήθεια από το δανειστή - να τους ζητήστε να δικαιολογήσουν τις συστάσεις τους και να διαβάσετε πάντα τους όρους του δανείου προσεκτικά πριν υπογράψετε οτιδήποτε.

### **Διαπραγμάτευση της πώλησης**

#### ***Πώληση με διαπραγματευόμενη τιμή***

Μια κατοικία μπορεί να προσφερθεί για πώληση σε μια συγκεκριμένη τιμή ή μεταξύ ορίων τιμής. Η κανονική πρακτική είναι ο πωλητής να θέσει μια τιμή και διαπραγματεύεστε μαζί του, μέσω του κτηματομεσίτη, ως ότου συμφωνήσετε στην τιμή. Μπορείτε να υποβάλετε μια ρεαλιστική προσφορά στον κτηματομεσίτη βασισμένη στην αντίληψή σας σχετικά με την αξία του ακίνητου. Θα μπορούσατε να υποβάλετε υποθετική προσφορά, υπό ορισμένους όρους, όπως λήψη χρηματοδότησης ή επιθεωρήσεις της κατοικίας.

Σιγουρευτείτε ότι γνωρίζετε ποια μόνιμα και ημιμόνιμα προσαρτήματα συμπεριλαμβάνονται στην πώληση και ελέγξτε ότι έχουν απαριθμηθεί στο συμβόλαιο. Ελέγξτε όλες τις μετρήσεις και όρια της κατοικίας για να εξασφαλίσετε ότι αντιστοιχούν με εκείνα του τίτλου.

#### ***Πώληση με δημοπρασία***

Πολλές κατοικίες πωλούνται με δημοπρασία, ειδικά όταν η ζήτηση είναι υψηλή. Ο πωλητής θα προσδιορίσει την χαμηλότερη τιμή (reserve price) που είναι διατεθειμένος να δεχθεί για το ακίνητο. Η χαμηλότερη τιμή δεν θα αποκαλυφθεί σε σας ή σε άλλους πλειοδότες στη δημοπρασία. Οι πλαστές προσφορές (που είναι

ψεύτικες προσφορές προοριζόμενες να ωθήσουν την τιμή προς τα πάνω, πέρα από αυτό που οι πραγματικοί πλειοδότες προσφέρουν), είναι τώρα παράνομες στη Νότια Αυστραλία.

Αν ελπίζετε να αγοράσετε ένα ακίνητο σε δημοπρασία πρέπει να καταχωρηθείτε ως πλειοδότης συμπληρώνοντας ένα κατάλληλο έντυπο. Θα πρέπει να παρουσιάσετε αποδεικτικά στοιχεία ταυτότητας για να εγγραφείτε. Τελικά, οι πλειοδότες καθορίζουν την τιμή που είναι διατεθειμένοι να καταβάλουν για το ακίνητο. Αν η προσφορά δεν φθάσει την χαμηλότερη τιμή, ο πωλητής μπορεί να αποφασίσει να μην πωλήσει την κατοικία. Ο πωλητής μπορεί έπειτα να επιλέξει να διαπραγματευτεί μια πώληση με τους πλειοδότες ή να επιλέξει να βάλει την κατοικία του για πώληση στην ελεύθερη αγορά.

Αν είστε αβέβαιοι να κάνετε προσφορά σε μια δημοπρασία, θα πρέπει να συμβουλευθείτε έναν ειδικό για να ενεργήσει ως σύμβουλός σας. Αν κάποιο άτομο υποβάλλει προσφορά εκ μέρους σας πρέπει να καταχωρήσει τα στοιχεία σας και να τα δώσει στον κτηματομεσίτη με ένα έγγραφο που του επιτρέπει να υποβάλλει προσφορές εκ μέρους σας.

Ερευνήστε στοιχεία πωλήσεων για να αξιολογήσετε την πιθανή χαμηλότερη οριακή τιμή του ακινήτου. Ρωτήστε τον κτηματομεσίτη ποια είναι η αναμενόμενη τιμή πώλησης. Εξετάστε αν θέλετε να ξοδέψετε χρήματα εκ των προτέρων για κτιριακή επιθεώρηση της κατοικίας - αυτό είναι μη-επιστρεφόμενο κόστος αν δεν την αγοράσετε, αλλά μπορεί να αποκτήσετε χρήσιμες πληροφορίες.

Να είστε σαφής για το όριο προσφοράς σας και προσπαθήστε να μην παρασυρθείτε από την φρενίτιδα της κατάστασης. **Δεν υπάρχει καμία περίοδος αναμονής (cooling-off period) όταν αγοράζετε σε δημοπρασία.** Οργανώστε αποτελεσματικά την ασφάλιση της κατοικίας και των περιεχομένων από την ημερομηνία της υπογραφής του συμβολαίου.

### **Το Συμβόλαιο**

Το πιθανότερο είναι ότι θα διαπραγματεύεστε με τον κτηματομεσίτη του πωλητή κατά τη διάρκεια της διαδικασίας αγοράς. Αυτός πρέπει να είναι το σημείο επαφής σας για ερωτήσεις σχετικά με το ακίνητο, για τη διευθέτηση επιθεωρήσεων, για τη μεταβίβαση της προσφοράς/ των προσφορών σας στον πωλητή και για την οργάνωση του Συμβολαίου.

Το Έντυπο 1 Δήλωση είναι ένα έγγραφο που προετοιμάζεται από τον κτηματομεσίτη και θα περιέχει σημαντικές πληροφορίες για το ακίνητο. Ένας δικηγόρος ή συμβολαιογράφος μπορεί να σας βοηθήσει να καταλάβετε το έγγραφο έτσι ώστε να είστε σε καλύτερη θέση για να αξιολογήσετε την αξία που θα έχει το ακίνητο για σας.

Αν αποφασίσετε να υποβάλετε μια προσφορά θα πρέπει να το κάνετε εγγράφως ή αλλιώς δεν θα διαβιβαστεί στον πωλητή. Αν η προσφορά σας γίνει αποδεκτή, τότε τα έγγραφα του συμβολαίου υπογράφονται από σας και τον πωλητή. Έχετε έπειτα μια περίοδο υπαναχώρησης κατά τη διάρκεια της οποίας μπορείτε να αποσυρθείτε απ' το Συμβόλαιο για οποιοδήποτε λόγο.

Μόλις περάσει η περίοδος υπαναχώρησης, το συμβόλαιο είναι δεσμευτικό. Για αυτό πρέπει να σιγουρευτείτε ότι καταλαβαίνετε το συμβόλαιο σας πριν την υπογράψετε<sup>9</sup> υπάρχουν συνέπειες αν αθετήσετε ένα συμβόλαιο.

### **Διακανονισμός Συμβολαίου**

Ο διακανονισμός του συμβολαίου γίνεται συνήθως σε τέσσερις έως έξι βδομάδες μετά την ανταλλαγή των συμβολαίων. Η ημερομηνία διακανονισμού του συμβολαίου με την οποία συμφωνήσατε στο συμβόλαιο είναι η ημερομηνία που το υπόλοιπο της τιμής αγοράς καταβάλλεται στον πωλητή σε αντάλλαγμα για τον τίτλο του ακινήτου. Αυτή είναι η επίσημη διαδικασία που διεξάγεται μεταξύ των νομικών και οικονομικών αντιπροσώπων σας και εκείνων του πωλητή.

Σαν ένας από τους όρους στο συμβόλαιο πώλησης, μπορείτε να απαιτήσετε μια προ συμφωνίας επιθεώρηση του ακινήτου πριν τον διακανονισμό του συμβολαίου για να βεβαιωθείτε ότι είναι στην κατάσταση που αναμένετε.

### **Μετά την πώληση**

Μόλις ολοκληρωθεί ο διακανονισμός του συμβολαίου, ο συμβολαιογράφος σας θα σας πληροφορήσει ότι η πώληση έχει προχωρήσει. Πρέπει να κάνετε ενέργειες για να σας δοθούν τα κλειδιά του νέου σπιτιού σας.

## **Η πώληση κατοικίας**

Η πώληση μιας κατοικίας, όπως η αγορά μιας κατοικίας, είναι πολύ μεγάλη απόφαση και είναι σημαντικό ότι καταλαβαίνετε τα δικαιώματά σας και πως να τα ασκήσετε.

Υπάρχουν διάφοροι τρόποι να πωληθεί η κατοικία σας – μερικά άτομα μπορεί να πωλήσουν το ακίνητο χωρίς το διορισμό ενός κτηματομεσίτη, αλλά αυτό απαιτεί κάποιες εξειδικευμένες γνώσεις και οικειότητα με τη διαδικασία. Τα περισσότερα άτομα μισθώνουν έναν κτηματομεσίτη για να διαπραγματευτούν μια πώληση ή για να διαχειριστούν μια δημοπρασία. Ερευνείστε εναλλακτικές λύσεις λεπτομερώς και συζητήστε με άλλα άτομα για την εμπειρία τους.

### **Συναλλαγές με κτηματομεσίτες**

Προτού μπορέσει να πωλήσει το ακίνητό σας ένας κτηματομεσίτης, πρέπει να υπογράψετε ένα συμβόλαιο που ονομάζεται συμφωνία αντιπροσωπείας. Μια συμφωνία αντιπροσωπείας είναι ένα νομικά δεσμευτικό συμβόλαιο και είναι σημαντικό να το διαβάσετε και να το καταλάβετε. Σιγουρευτείτε να πάρετε ένα αντίγραφο του ενημερωτικού δελτίου της Συμφωνίας αντιπροσωπείας που εξηγεί τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις σας.

Η συμφωνία αντιπροσωπείας που θα υπογράψετε θα θέτει:

- τη διάρκεια της συμφωνίας
- πως μπορεί να τερματιστεί
- το ποσοστό προμήθειας (δηλαδή, την πληρωμή του κτηματομεσίτη για την πώληση της κατοικίας σας)
- τη στρατηγική για την πώληση του ακινήτου σας και τη συσχετιζόμενη αμοιβή
- τη υπολογίσιμη τιμή πώλησης ή τα όρια της τιμής που σας έχει αναφέρει ο κτηματομεσίτης
- οποιοδήποτε όφελος που θα λάβει ο κτηματομεσίτης σαν αποτέλεσμα προώθησης για πώληση του ακινήτου σας.

### **Πώληση σε δημοπρασία**

Αν σκέφτεστε να πωλήσετε μέσω δημοπρασίας, κανονίστε να παρευρεθείτε οι ίδιοι σε μερικές έτσι ώστε να καταλάβετε τη διαδικασία.

Πριν από τη δημοπρασία θα πρέπει να θέσετε την χαμηλότερη τιμή πώλησης εγγράφως. Αυτό επιτρέπει στον δημοπράτη να πωλήσει το ακίνητο στον υψηλότερο πλειοδότη σε εκείνη την τιμή ή μεγαλύτερη. Ο κτηματομεσίτης θα πρέπει να κρατάει

γραπτά αρχεία της χαμηλότερης τιμής και πρέπει να καταγράψει όλες τις προσφορές που γίνονται σε όλη τη διαδικασία.

Δικαιούστε μέχρι τρεις 'προσφορές πωλητή' στη δημοπρασία. Πρέπει να αναγγελθούν από το δημοπράτη και δεν πρέπει να είναι ακριβώς ή πάνω από την χαμηλότερη τιμή. Ο κύριος λόγος για την προσφορά πωλητή είναι να αναγγελθεί ότι οι προσφορές δεν έχουν φθάσει ακόμα στην χαμηλότερη τιμή και ότι είναι κάτω από αυτό που απαιτείτε για να πωλήσετε.

Αν το ακίνητο δεν φθάσει την χαμηλότερη τιμή τότε το ακίνητο αποσύρεται από την πώληση ('passed in'). Συνήθως ο κτηματομεσίτης θα προσπαθήσει να διαπραγματευτεί με τον υψηλότερο πλειοδότη μετά τη δημοπρασία. Αν επιτευχθεί πώληση με αυτόν τον τρόπο την ημέρα της δημοπρασίας, ο αγοραστής δεν θα έχει το δικαίωμα περιόδου υπαναχώρησης.

Αν το ακίνητο φθάσει την χαμηλότερη τιμή θα πωληθεί στον υψηλότερο πλειοδότη. Ο επιτυχής πλειοδότης πρέπει να υπογράψει το συμβόλαιο πώλησης και να καταβάλλει προκαταβολή επί τόπου. Δεν υπάρχει περίοδος υπαναχώρησης για κάποιον που αγοράζει ένα ακίνητο σε δημοπρασία.

## Κεντρικά Γραφεία

Γραφείο Υποθέσεων Καταναλωτών & Επιχειρήσεων  
(Office of Consumer & Business Affairs)  
Chesser House  
91-97 Grenfell Street  
Adelaide SA 5000

### Η ταχυδρομική μας διεύθυνση είναι:

Office of Consumer & Business Affairs  
GPO Box 1719  
Adelaide SA 5001  
ιστότοπος: [www.ocba.sa.gov.au](http://www.ocba.sa.gov.au)

## Συμβουλές στα ελληνικά

Μπορούμε να σας δώσουμε συμβουλές στα ελληνικά. Τηλεφωνήστε στο 131 450 για να χρησιμοποιήσετε τη ΔΩΡΕΑΝ Τηλεφωνική Υπηρεσία Διερμηνέων. Ένα άτομο θα διερμηνεύσει για σας με τριμερή συζήτηση. Ζητείστε να συνδεθείτε με το:  
Office of Consumer and Business Affairs on:  
8204 9777 Συμβουλές καταναλωτών  
8204 9544 Συμβουλές ενοικίασης  
8204 9599 Καταχώρηση γεννήσεων, θανάτων και γάμων

**Για περισσότερες πληροφορίες, πάρτε ένα αντίγραφο: *Αφορά την κατοικία σας - Ο οδηγός σας για την αγορά ή πώληση κατοικίας***, διατίθεται ως ενημερωτικό φυλλάδιο από το Γραφείο Υποθέσεων Καταναλωτών & Επιχειρήσεων. Τηλεφωνήστε στο (08) 8204 9516 για να σας ταχυδρομηθεί το φυλλάδιο.

*Οι πληροφορίες που παρέχονται σ' αυτό το ενημερωτικό φυλλάδιο είναι γενικής φύσης μόνο και δεν θα πρέπει να θεωρηθούν ως υποκατάστατο επαγγελματικών συμβουλών ή/και της αναφοράς στην κατάλληλη νομοθεσία. Το Γραφείο Υποθέσεων Καταναλωτών και Επιχειρήσεων είναι ένας οργανισμός της Πολιτειακής Κυβέρνησης που μπορεί να σας δώσει πληροφορίες και συμβουλές για την αγορά και πώληση κατοικίας ή την ενοικίαση μέρους για διαμονή.*