

TRYGGT ATT KÖPA HUS SOM BANKEN TAGIT TILLBAKA

■ Som resultat av den allvarliga kris, som påverkar länderna inom EU – särskilt Spanien – har banker, som lämnat lån både till bostäder och till företagskrediter blivit tvungna att återta en stor mängd fastigheter av olika slag.

Normalt har återtagandet skett genom domstol eller genom en lång process rörande panträtt i den fasta egendomen.

Spanska banker har sett sig tvungna att vända sig till fastighetsmarknaden för att avyttra dessa. Nu har banker dessutom börjat erbjuda fastigheterna och lägenheterna på den europeiska marknaden.

Många köpare och intressenter till dessa egendomar frågar sig om det finns någon fördel med att köpa direkt från bankerna och om riskerna är lägre eftersom det handlar om banker med god solvens.

Svaret är, utan tvekan: Ja.

Riskerna med att köpa dessa fastigheter är nästan obefintliga utav följande anledningar:

Inga spanska banker går ut på marknaden utan att det fastighetsprojekt, som de avser sälja, har rättat till eventuella felaktigheter,

som det tidigare kan ha haft, och att det nu är helt legaliserat samt innehar alla tillstånd som krävs enligt spansk lag.

Detta betyder att en köpare, med hjälp av rådgivning, lätt kan kontrollera projektets laglighet.

Köparna bör dock känna till att spanska banker är skyldiga att följa spansk lag rörande skydd för konsumenten, bland annat vad gäller säljarens skyldighet att överlämna all nödvändig information rörande fastighets kvaliteter och beskaffenheter.

De belopp som köparen betalat i förskott, som skall garanteras i enlighet med lag [57/68 av den 27 juli och lag 38/99], är alltid garanterade av bankerna enligt lag.

Alla fastigheter, som övertages av banker, innehar samtliga försäkringar som krävs enligt gällande spansk lag, särskilt Ley de Ordenación de la Edificación [Lag rörande uppförande av fastigheter från den 5 november 1999, lag 38/99].

Om det skulle uppstå något problem vid avtalsslutande, har köparen alltid säkerhet i att säljaren är en bank.

Slutligen är det av stor vikt att komma

ihåg att det alltid är nödvändigt att ha en bra oberoende rådgivare. Då undviker Du alla former av risker vid köp av egendom i Spanien.

Vi vill poängtera att denna risk, om fastigheten eller lägenheten säljes av en bank, dock i praktiken är obefintlig.



ADVOKATENS RÅD

Artikeln är skriven av Göran Rise och Tomas Fernández på advokatbyrån IURA:s Despacho Jurídico S.L.

Många mäklare säljer bankåtertagna hus



Kent Lund, Minna Kopsala Engström, och Michael Irgens utanför Mäklarringens spanska kontor.

Mäklarringen öppnade nyligen kontor i Fuengirola strax väster om Málaga för att hjälpa svenskar på plats att köpa bostad kring Costa del Sol, Costa Blanca och Mallorca.

– Mäklarringen finns i Sverige sedan lång tid tillbaka och består av ensamstående entreprenörer som står på samma plattform, berättar Michael Irgens och Kent Lund på kontoret i Fuengirola. Som Spainmäklare har vi haft Mäklarringen som partner. Med Mäklarringen utökas verksamheten vilket ger trygghet för kunden.

I och med den spanska ekonomiska krisen är det många människor som hamnat i svårigheter med sina amorteringar på sina belånade hus. Uteblivna amorteringar har gjort att spanska banker har återtagit husen och lagt ut dem på mäklare till försäljning.

Många gånger till nedsatta priser då bankerna är måna om att få tillbaka så mycket som möjligt av sina utlånade pengar så fort som möjligt.

En av de mäklarna är Mäklarringen.

– Vi har ett mycket gott samarbete med de stora spanska bankerna, säger Michael Irgens och tillägger:



Alltför många har "förköpt" sig på dyra hus och har därför inte klarat amorteringarna. Bankerna har därför tagit tillbaka husen och säljer dem för att få tillbaka sina utlånade pengar.

– Dessutom är de spanska bankerna klart intresserade av skandinaviska kunder som de uppfattar som både köpstarka och många gånger mer eftertänksamma före ett köp.

De spanska bankerna är också noga med att följa lagar och regler i försäljningen, inte minst för sitt anseendes skull, så riskerna vid köp av bankåtertagna hus är "i praktiken obefintliga" skriver den spanska advokatbyrån IURA i en artikel här bredvid.

På den "spanska" mäklaringens hemsida, www.maklarringen.es, finns en speciell sida med bara just bankåtertagna hus.

Mäklaringens Spanienkontor, som drivs

av det spanska bolaget Lomi Diseño, har dessutom tagit fram ett trygghetspaket tillsammans med Advokatfirman IURA Despacho Juridico. Det innehåller alla tjänster man behöver för att göra bostadsaffärer i Spanien med garanti, ända till att köparen har nycklarna i handen. Alla är svensktalande.

– Nu blir det samma trygghetsgaranti som i Sverige. Trygghetspaketet i samarbete med IURA advokatbyrå är en garanti för att inget ska gå fel. Våra kunder i Spanien ska få samma trygghet som i Sverige, förtydligar Michael Irgens.

– Sveriges stabila ekonomi hjälper till när

svenskar ska söka fritidsboende i utlandet. Det är mycket fokus på Sverige i de internationella TV-kanalerna. Många svenskar har Spanien i sitt hjärta. Det finns mycket positivt att lyfta fram för tillfället som exempelvis att prisbilden på bostäder är stabil, menar Michael Irgens.

FOTONOT: Mäklaringen bildades 1981 och är en av få rikstäckande och medlemsägda mäklarkedjor i Sverige. Idag med närmare 70 kontor över hela Sverige och utlandsförmedling för Spanien, Turkiet, Grekland, Cypern, Thailand och Åland.