

BH, 28/1/17
MAS: 855

PEMILIHAN peguam dalam urusan hartanah terutama dalam pembelian harta lelong sangat penting kerana tidak semua peguam mahir dalam bidang terbabit.

BIJAK Pilih Peguam

Peranan peguam menentukan proses pemilikan hartanah berjalan lancar atau risiko berdepan kerugian terutama dalam proses pembelian hartanah menerusi lelongan.

Pembeli harus tahu dalam proses lelongan terdapat dua jenis lelongan iaitu Loan Agreement cum Assignment (Laca) iaitu unit hartanah belum mempunyai hak milik/strata dan dilelong bank melalui pelelong seperti pejabat lelong, dewan dan hotel serta Non Laca iaitu unit hartanah yang mempunyai hak milik/strata dan dilelong melalui mahkamah serta pejabat tanah.

Setiap daripadanya

mempunyai tempoh masa berbeza untuk menyelesaikan baki pembelian rumah berkenaan iaitu antara 120 hari atau 90 hari saja.

Kebanyakan mereka yang gagal dalam proses lelongan kerana tidak mendapat khidmat nasihat yang betul daripada peguam yang dilantik.

Jika peguam dilantik tidak berpengalaman dan tidak mahir dalam lelongan ia boleh menyebabkan pembeli kehilangan wang deposit 10 peratus yang disediakan.

Jika peguam tidak membuat kerja sepatutnya dalam tempoh

masa diberi dan yang akan terperangkap adalah pembeli.

Pembeli juga harus peka dan mengambil tahu asas beli rumah lelong dan proses beli serta selepas beli hartanah lelong. Malah, pembeli juga boleh dan mempunyai hak meminta peguam menyegerakan proses sebelum tempoh diberi tamat.

Pilih peguam biasa dan mahir dengan urusan rumah lelong atau dalam bidang hartanah kerana pemilihan peguam sangat membantu dalam proses jual beli hartanah.

Tip pembeli harta lelong

- Terdapat peguam yang mahir dalam dokumen jual beli rumah (S&P), tetapi kurang arif dengan perjanjian pinjaman dengan bank.
- Pelanggan boleh bertanya kepada bank yang terbabit sama ada mempunyai peguam panel dan boleh juga gunakan peguam yang disediakan bank.
- Pelanggan perlu berhubung dengan peguam dan bank yang betul.
- Pelanggan perlu menyemak terlebih dahulu kelayakan membuat pinjaman mereka.
- Pelanggan perlu membuat kajian terlebih dahulu mengenai rumah lelong termasuk carian ke atas hartanah, memahami syarat jualan dan buat susulan untuk cecutkan proses pemilikan.
- Sebagai pembeli, pelanggan perlu memantau perjalanan proses pembelian agar prosesnya berjalan dengan cepat.
- Pembeli juga perlu menanggung kos yuran penyelenggaraan dan penilaian jika ada, caj lain seperti cukai pintu dan yuran guaman.
- Pilih peguam yang dicadangkan oleh rakan-rakan, ahli keluarga atau mereka yang pernah menggunakan perkhidmatan peguam terbabit.

