

เรื่องที่คุณบริโภครควรต้องรู้ก่อน ตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร

บทความพิเศษ

บ้านเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่สำหรับทุก ๆ คนและบ้านยังเป็นสมบัติที่มีค่ามีราคาสูงที่สุดสำหรับใครหลาย ๆ คนเวลาที่ใครจะซื้อบ้านไว้อยู่อาศัยสักหลังหนึ่งจึงต้องคิดหน้าคิดหลังอย่างหนัก เพราะการตัดสินใจซื้อบ้านนั้นอาจมีได้เพียงแค่ครั้งเดียวในชีวิต ทั้งทำเลที่ตั้ง ทั้งราคาบ้านและราคาที่ดิน ทั้งขนาดของบ้านและแบบบ้าน (ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องครัว ห้องรับแขก และประตู หน้าต่าง) รวมทั้งต้องคำนึงถึงเรื่องความสะดวกสบายต่าง ๆ อีกอีกประการ ซึ่งล้วนต้องผ่านการพิจารณากันอย่างรอบคอบที่สุด

แต่มีอยู่เรื่องหนึ่งที่คุณซื้อบ้านมักจะละเลยด้วยความเข้าใจที่ผิด ๆ นั่นคือเรื่องสาธารณูปโภคส่วนกลาง อันได้แก่ ถนนและทางเดินในหมู่บ้าน ไฟฟ้าให้แสงสว่างในที่สาธารณะ รั้วและประตูของหมู่บ้าน สระน้ำ สวนหย่อม และสนามเด็กเล่น รวมไปถึงบริการต่าง ๆ เช่น ยามรักษาการ การจัดเก็บขยะ และการดูแลสาธารณูปโภคต่าง ๆ เป็นต้น ผู้ซื้อบ้านจัดสรรจำนวนมากต้องเจอกับปัญหาหลายอย่างหลายประการเพราะความเข้าใจผิด ๆ ในเรื่องเหล่านี้ และสุดท้ายต้องยอมทนรับสภาพอย่างไม่มีทางหลีกเลี่ยง

ความเข้าใจผิดของผู้บริโภคในเรื่องนี้ก็คือ ผู้ซื้อบ้านจัดสรรมักเข้าใจ (เอาเอง) ว่า โครงการหมู่บ้านจัดสรรจะดูแลเรื่องสาธารณูปโภคส่วนกลางให้ผู้ซื้อตลอดไป เพราะเรื่องเหล่านี้มีปรากฏอยู่ในสัญญาซื้อขายและใบโฆษณาประชาสัมพันธ์ของโครงการอย่างชัดเจน แต่ในความเป็นจริงแล้วจะไม่ใช่เช่นนั้นตลอดไป เพราะทางโครงการจะรับผิดชอบเรื่องบริการ

สาธารณูปโภคต่อไปเรื่อย ๆ ครอบคลุมทั้งโครงการยังขายบ้านได้เพียงส่วนน้อย หรือครอบคลุมเท่าที่ยังมีกำไรจากการจัดให้บริการสาธารณูปโภคเหล่านั้นอยู่

แต่เมื่อใดที่ทางโครงการขายบ้านได้แล้วเป็นส่วนใหญ่ (มากกว่าครึ่ง) หรือไม่มีกำไรจากการจัดบริการสาธารณูปโภคเหล่านั้น ทางโครงการก็สามารถเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภค (ค่าส่วนกลาง) ให้สูงขึ้นจากข้อตกลงในสัญญาซื้อขายได้โดยที่ผู้อยู่อาศัยไม่อาจปฏิเสธได้เลย และถ้าทางโครงการไม่ได้รับความร่วมมือ (ไม่สามารถเรียกเก็บค่าส่วนกลางเพิ่มขึ้น) จากผู้อยู่อาศัย ทางโครงการก็สามารถยกเลิกบริการต่าง ๆ เหล่านั้นได้โดยไม่ผิดกฎหมาย เพราะผู้จัดสรรที่ดิน (เจ้าของโครงการ) สามารถพิจารณาความรับผิดชอบต่อเรื่องเหล่านี้ได้ เมื่อผู้จัดสรรฯ ยกกรรมสิทธิ์ในสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการให้เป็นสาธารณสมบัติ (ให้ตกอยู่ในความดูแลขององค์กรปกครองท้องถิ่น ซึ่งอาจเป็นเทศบาล หรือ อบต.แล้วแต่กรณี) ในกรณีนี้กลุ่มผู้อยู่อาศัยไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลฯ ขึ้นมารับช่วงต่อได้ภายใน 180 วันนับจากวันที่ผู้จัดสรรฯ ประกาศยกเลิกการดำเนินการดังกล่าว

ด้วยเหตุนี้ ผู้ซื้อบ้านจัดสรรจึงไม่อาจคาดหวังได้ว่า จะมียามรักษาความปลอดภัยในหมู่บ้าน หรือมีบริการเก็บขยะตลอดไป และบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางต่าง ๆ อันได้แก่ ถนน ทางเท้า ไฟฟ้า ประปา สระน้ำ สวนหย่อม และสนามเด็กเล่นจะได้รับการดูแลให้คงอยู่ในสภาพดีและดูสะอาดน่าอยู่เหมือนตอนที่ผู้ซื้อบ้านเข้าอยู่ใหม่ๆ เว้นเสียแต่ว่า ท่านจะต้องยอมเสียค่าใช้จ่ายในราคาแพงตามแต่ทางโครงการจะเรียกเก็บเพิ่มขึ้นในอนาคตโดยไม่มีข้อแม้ใด ๆ ดังนั้น ผู้ซื้อบ้านจัดสรรทุกรายจะต้องเข้าใจในเรื่องเหล่านี้และต้องพร้อมเผชิญกับปัญหาที่จะตามมาดังกล่าว

ถึงตรงนี้ ท่านที่กำลังวางแผนจะซื้อบ้านจัดสรร จึงควรศึกษาเรื่องนี้ไว้ประกอบการพิจารณาอีกเรื่องหนึ่งด้วย ส่วนท่านที่ซื้อบ้านจัดสรรอยู่มานานแล้วก็ต้องเตรียมตัวเตรียมใจเผชิญกับปัญหานี้ไว้บ้าง เพราะวันหนึ่งข้างหน้าบ้านท่านอาจถล่มถล่มออกมาเพราะไม่มีใครมาเก็บให้ ยามรักษาการที่คุ้นเคยอาจหายหน้าไปสวนหย่อมและสนามเด็กเล่นอาจกลายเป็นตลาดนัดสินค้าราคาถูก ตรอกซอกซอยที่เคยมีไฟฟ้าส่องสว่างก็อาจ

