

เรื่องที่ต้องคิดก่อนตัดสินใจ กู้ซื้อบ้าน (จัดสรร) หลังแรก

ในสถานการณ์ที่รัฐบาลปรับเพิ่มอัตราเงินเดือนชำระหนี้และรัฐวิสาหกิจให้สูงขึ้น อีกทั้งยังต้องประมาณไว้อีก 25,000 ล้านบาท สำหรับโครงการให้กู้ซื้อบ้านหลังแรกได้ในวงเงินไม่เกิน 3 ล้านบาท ด้วยอัตราดอกเบี้ยต่ำสุด 0% ใน 2 ปีแรก ในปี 3-5 เสียดอกเบี้ยเท่ากับ MRR-0.50 และ MRR-1.00 ตั้งแต่ปีที่ 6 ขึ้นไป โดยให้ผ่อนได้ยาวนานถึง 30 ปี อีกทั้งไม่ต้องเสียค่าโอนกรรมสิทธิ์และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนด้วย

นับว่าเป็นโอกาสทองของข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจที่กำลังมองหาบ้านไว้เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง

เชื่อว่าเวลานี้ หลายคนที่กำลังมีแผนจะซื้อบ้านอยู่แล้วก็คงเริ่มตัดสินใจทำสัญญาซื้อขายเพื่อยืนยันสิทธิกู้ตามโครงการนี้ แต่อย่างไรก็ดี ยังมีอีก 2 ประเด็นสำคัญที่มักจะถูกละเลย แต่ควรต้องได้รับการพิจารณาไตร่ตรองอย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจ ดังนี้

ประเด็นแรก เป็นเรื่องที่หลายๆ คนอาจคิดไว้แล้ว นั่นคือ **เรื่องอัตราดอกเบี้ยและค่าเบี้ยประกันภาคบังคับ** ซึ่งถ้าพิจารณาให้ดี จะเห็นว่าโครงการนี้เป็นประโยชน์อย่างมากสำหรับผู้ที่มีแผนผ่อนส่งในระยะสั้น 10-15 ปี (ต้องนับว่าเป็นระยะสั้นสำหรับการผ่อนบ้าน) แต่ถ้าต้องผ่อนเป็นระยะยาวนานถึง 20-30 ปี อัตราดอกเบี้ย MRR-1.00 ก็ไม่ค่อยสู้ดีเท่าใดนัก เพราะผู้ซื้อจะต้องเสียดอกเบี้ยเป็นเม็ดเงินที่สูงมาก อีกทั้งยังจะต้องเสียเบี้ยประกันเงินกู้และเบี้ยประกันอัคคีภัย ซึ่งเป็นประกันภาคบังคับในวงเงินที่สูงมากตามไปด้วย

ดังนั้น ผู้ซื้อควรต้องลองคำนวณยอดเงินที่จะต้องจ่ายจริงดูก่อน อย่าเพิ่งไปหลงติดใจกับการปลอดดอกเบี้ยแค่ 2 ปีแรก อีกทั้ง



ภาระหนี้สินที่ผูกพันนานมากๆ เช่นนี้ จะพันนาการให้ผู้ซื้อขาดอิสรภาพทางการเงินไปตลอดชีวิต เพราะกว่าจะปลอดหนี้ก้อนนี้ได้ก็อาจจะเกษียณอายุไปแล้ว คงไม่มีโอกาสหาทุนรอนไปทำอะไรให้ตัวเองได้อีก แต่ถ้าคิดว่าคงไม่มีทางเลือกแล้วในชาตินี้ หรือมั่นใจว่าแค่หนี้ก็เพียงพอแล้วสำหรับชีวิตนี้ ก็คงต้องยอมรับเงื่อนไขนี้เพราะนี่เป็นโอกาสทองที่จะมีบ้านเป็นของตนเองแล้ว

ประเด็นที่สอง เข้าใจว่าผู้มีสิทธิซื้อตามโครงการนี้ส่วนใหญ่ได้แก่ผู้ที่ซื้อบ้านจัดสรร ซึ่งกรณีนี้ยังมีอีกเรื่องหนึ่งที่ผู้ซื้อบ้านจะต้องพิจารณาอย่างถี่ถ้วน เพราะคนส่วนใหญ่มักจะละเลยด้วยความเข้าใจที่ผิดๆ นั่นคือ **เรื่องสาธารณูปโภคส่วนกลาง** อันได้แก่ ถนนและทางเดินในหมู่บ้าน ไฟฟ้าให้แสงสว่างในที่สาธารณะ ร้วและประตูของหมู่บ้าน สระน้ำ สวนหย่อม และสนามเด็กเล่น รวมไปถึงบริการต่างๆ เช่น

ยามรักษาการณ์ การจัดการขยะ และการดูแลสาธารณูปโภคต่างๆ เป็นต้น

ผู้ซื้อบ้านจัดสรรจำนวนมากต้องเผชิญกับปัญหาหลายอย่างหลายประการเพราะความเข้าใจผิดๆ ในเรื่องเหล่านี้ และสุดท้ายต้องจำทนรับสภาพโดยไม่มีทางเลือกเลย

ค วามเข้าใจผิดของผู้บริโภคในเรื่องนี้ก็คือ ผู้ซื้อบ้านจัดสรรมักเข้าใจ (เอาเอง) ว่า โครงการหมู่บ้านจัดสรรจะดูแลเรื่องสาธารณูปโภคส่วนกลางให้ผู้ซื้อตลอดไป เพราะเรื่องเหล่านี้มีปรากฏอยู่ในสัญญาซื้อขายและใบโฆษณาประชาสัมพันธ์ของโครงการอย่างชัดเจน แต่ในความเป็นจริงแล้วหาเป็นเช่นนั้นไม่ เพราะทางโครงการจะรับผิดชอบเรื่องบริการสาธารณูปโภคต่อไปเรื่อยๆ トラバドที่ทางโครงการยังขายบ้านได้เพียงส่วนน้อยหรือตราบเท่าที่ยังมีกำไรจากการจัดให้

บริการสาธารณูปโภคเหล่านั้นอยู่

แต่เมื่อใดที่ทางโครงการไม่มีกำไรจากการจัดบริการสาธารณูปโภคเหล่านั้นทางโครงการก็สามารถเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภค (ค่าส่วนกลาง) ให้สูงขึ้นจากข้อตกลงในสัญญาซื้อขายได้

และถ้าทางโครงการไม่ได้รับความร่วมมือ (ไม่สามารถเรียกเก็บค่าส่วนกลางเพิ่มขึ้น) จากผู้อยู่อาศัย ทางโครงการก็สามารถยกเลิกบริการต่างๆ เหล่านั้นได้โดยไม่ผิดกฎหมาย

เพราะผู้จัดสรรที่ดิน (เจ้าของโครงการ) สามารถฟ้องร้องความรับผิดชอบต่อเรื่องเหล่านี้ได้ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินยกกรรมสิทธิ์ในสาธารณูปโภคส่วนกลางทั้งหมดของโครงการให้เป็นสาธารณสมบัติ (ให้ตกอยู่ในความดูแลขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งอาจเป็นเทศบาล หรือ อบต.แล้วแต่กรณี) ในกรณีที่กลุ่มผู้อยู่อาศัยไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นมารับช่วงต่อได้ภายใน 180 วัน นับจากวันที่ผู้จัดสรรประกาศยกเลิกการดำเนินการดังกล่าว

ด้วยเหตุนี้ ผู้ซื้อบ้านจัดสรรจึงไม่อาจคาดหวังได้ว่าหมู่บ้านจะมียามรักษาความปลอดภัยหรือมีบริการเก็บขยะตลอดไป และสาธารณูปโภคส่วนกลางต่างๆ อันได้แก่ ถนน ทางเข้า ไฟฟ้า ประปา สระน้ำ สวนหย่อม และสนามเด็กเล่นจะได้รับการบำรุงรักษาให้คงอยู่ในสภาพดีและดูสะอาดน่าอยู่เหมือนตอนที่ผู้ซื้อบ้านเข้าอยู่ใหม่ๆ เว้นเสียแต่ว่า ผู้ซื้อจะต้องยอมเสียค่าใช้จ่ายให้ทางโครงการในราคาตามแต่ทางโครงการจะเรียกเก็บเพิ่มขึ้นในอนาคต

ดังนั้น ผู้ซื้อบ้านจัดสรรทุกรายจะต้องเข้าใจในเรื่องเหล่านี้และต้องพร้อมเผชิญกับปัญหาที่จะตามมาด้วย

เรื่องเหล่านี้จึงเป็นปัญหายากกว่าที่คิด และเคยมีกรณีฟ้องร้องกันมาแล้วมากมายแต่สุดท้ายก็มักหาใครรับผิดชอบไม่ได้ แม้แต่สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) ก็ช่วยอะไรไม่ได้มากนัก เพราะไม่มีกฎหมายใดที่จะบังคับให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแบกรับภาระเหล่านี้ตลอดไป อีกทั้งยังเป็นเรื่องที่ไม่สู้จะชอบธรรมนัก หากจะมีกฎหมายบังคับให้ผู้จัดสรรต้องแบกรับภาระเหล่านี้ไปตลอดกาล

ปัญหาดังกล่าวนี้มีส่วนทำให้เกิด พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งใน พ.ร.บ.

ฉบับนี้มีมาตราที่ว่าด้วยเรื่อง สาธารณูปโภคส่วนกลาง ซึ่งมีส่วนช่วยแก้ปัญหาดังกล่าวได้ แต่เป็นที่น่าเสียดายที่ พ.ร.บ.ฉบับนี้ แม้มีผลบังคับใช้มากกว่าสิบปีแล้ว แต่ในทางปฏิบัตินั้น ผู้บริโภคยังไม่ได้รับประโยชน์จาก พ.ร.บ.ฉบับนี้มากนัก

เพราะทั้งขั้นตอนการใช้กฎหมายและความรู้ความเข้าใจทางกฎหมายของคนทั่วไปมีน้อยมากนั่นเอง

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมา รับช่วงดำเนินการเกี่ยวกับสาธารณูปโภคต่อจากผู้จัดสรรเป็นช่องทางที่กฎหมายเปิดช่องให้อำนาจและสิทธิพิเศษแก่นิติบุคคลฯ ไว้มาก อาทิ ให้มีอำนาจในการออกข้อบังคับของหมู่บ้านเป็นการเฉพาะ มีอำนาจเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้อยู่อาศัยทุกราย มีอำนาจในการทำนิติกรรมต่างๆ สามารถเป็นตัวแทนฟ้องร้องในคดีความที่เกี่ยวข้องกับหมู่บ้านและผู้อยู่อาศัยได้ และได้รับการยกเว้นภาษีเงินรายได้ เป็นต้น

แต่ทั้งนี้ทั้งนั้น การจัดตั้งนิติบุคคลต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ (มีมติของที่ประชุมใหญ่) และการดำเนินงานของนิติบุคคลฯ ต้องทำในนามคณะ

กรรมการนิติบุคคลฯ ที่เลือกตั้งมาจากสมาชิกส่วนใหญ่เท่านั้น (นับเป็นประชาธิปไตยขั้นพื้นฐานอย่างแท้จริง)

ถึงตรงนี้หวังว่าผู้ที่กำลังจะทำสัญญาซื้อบ้านหลังแรกตามโครงการผู้ซื้อบ้านหลังแรกน่าจะได้อีกคิดอีกครั้งกับ 2 ประเด็นปัญหาดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงไป เพราะหากตัดสินใจพลาดพลั้งไปจากคำว่าบ้านก็อาจกลายเป็นคำว่าบาน เพราะงบประมาณบานปลายจากดอกเบี้ยระยะยาวและค่าเบี้ยประกันภาคบังคับที่ไม่ได้เตรียมเอาไว้

และอาจกลายเป็นม้าโง่ในที่สุด เพราะรายจ่ายอื่นๆ ที่ไม่ได้เตรียมไว้กับปัญหาร้อยแปดด้านสาธารณูปโภคส่วนกลางนั่นเอง

สุพจน์ เอียงกุลบุตร

คณะวิศวกรรมและอุตสาหกรรมเกษตร
มหาวิทยาลัยแม่โจ้