

# Thailands Tidendes råd om eiendom

## Leie av eiendom

### Visningen

- Sjekk omgivelsene. Er det støykilder som karaokebarer eller bygge- eller oppussingsarbeider nære ved?
- Sjekk at alle elektriske apparater virker som de skal.
- Sjekk signalstyrken på wifi samt at nedlastingshastigheten er akseptabel. Er den rask nok til å se levende bilder i sanntid (f.eks. fra en tv-kanal) fra utlandet?
- Hva slags rett har man på parkeringsplasser for bil eller moped?
- Sjekk at luftavkjølingsanlegget er i orden, at det er stillegående og luf-



ten er kjølig og uten ubehagelig lukt.

- Hvis det er safe på rommet, sjekk at den virker og at den er skikkelig boltet fast.
- Sørg for å få minst to nøkkelsett.
- Sjekk at vinduer og dører kan lukkes og låses.
- Sjekk dusj og vask, varmt og kaldt vann, samt toalett (toaletter i rom på bakkenivå har ofte problemer). Har baderommet avtrekksvifte?
- I et kondominium, sjekk hva slags regler som gjelder for fellesarealer inkludert svømmebasseng.
- Sjekk hva slags avtale som gjelder angående betaling av vann, strøm, kabel-tv og wifi. Myndighetene tar 4–5 baht pr kilowattime og ca. 20 baht pr kubikkmeter vann, så da kan du regne ut prispåslaget hvis du betaler etter utleiers egne målere. Du kan spare en del penger på å prute på strømraten.

### Kontrakten

- Forlang å få kontrakten på et språk du forstår (normalt engelsk).
- Les gjennom hele kontrakten.
- Sørg for at du er fornøyd med klausulen som omhandler oppsigelse og utflytting. Sørg for at begge parter oppsigelsestid er spesifisert.
- Sørg for at det spesifiseres at leietaker ikke kan klandres for normal slitasje på eiendom og inventar.
- Be om å få se skjøtet, og be også gjerne om en kopi, spesielt hvis du leier for en lang periode.
- Sjekk at det er eiendommens virkelige eier som underskriver (det finnes du ut ved å lese skjøtet) og få med en signert kopi av hans ID-

kort eller pass. Noen ganger er det undersätter av eieren som står for utleien men sørg uansett for at det er eiendommens virkelige eier som underskriver og mottar depositum.

- Det skal være to vitner tilstede som skriver under samtidig som deg. Du bør vite hvem vitnene er og ha mulighet til å kontakte dem hvis behovet skulle melde seg.
- Ved langtidsleie sørg for at det spesifiseres hva du kan og ikke kan gjøre av bygningsmessige endringer.
- En maksimal leieperiode i Thailand er på 30 år. Alle leieavtaler på

tre år eller mer må tinglyses ved det lokale landkontor for å være rettslig gyldig. Da kommer det en registreringsavgift inn i bildet.

- Kontrakter med rett til fornyelse er vanlig i Thailand, men vær oppmerksom på at du kan få problemer med fornyelsen spesielt hvis eiendommen skifter eier før kontrakten skal fornyes.
- Det er også viktig at det står noe i kontrakten om hvem som er ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av eiendommen. Det er vanlig at leietaker er ansvarlig for små reparasjoner og reparasjoner av estetisk natur mens utleier er ansvarlig for større ting.

### Ta bilder!

- Ta bilder av leieobjektet, både utvendig og innvendig. Ta bilder av møbler for å dokumentere hvor mye slitasje det var da du flyttet inn. Sørg gjerne for at utleier er med på noen av bildene.
- Sørg for at bildene er daterte.
- Hvis det er spesielt verdifulle møbler (f.eks. sofagrupper) som har slitasjepunkter, så ta en utskrift av bildet, få utleier til å underskrive og legg det ved kontrakten.

### Depositumet

- Ha håndfast bevis på innbetalt depositum. Det beste er en bankremisse (Cashier's Cheque) i eiers navn eller en bankoverføring til eierens konto. Hvis du betaler kontant så sørg for å få kvittering underskrevet av eier.
- Ikke gi fra deg nøklene før depositumet er betalt tilbake.

## Kjøp av eiendom

### Loven

• Som utlending i Thailand kan du ikke eie land. Det er kun leiligheter i et kondominium du kan eie direkte. Femti prosent av arealet i et kondominium kan eies av utlendinger. Hus kan eies, men det hjelper ikke så mye når du ikke kan eie tomta. Likevel er det store mengder utlendinger som har investert i hus i Thailand. De har gjort det enten ved å opprette et thailandsk aksjeselskap til å eie huset, eller ved å registrere en langvarig leieavtale.

• Uansett om du inngår en leieavtale eller oppretter firma så bør du bruke en advokat til dette. Husk at utlendinger ikke kan få advokatlisens i Thailand, så bruk en thailandsk advokat.

### Eierskap via firma

• Hvis du oppretter et firma til å eie huset, så skal det være minst tre aksjonærer, og flertallet skal være thaier. Thaiene skal også ha aksjemajoriteten. Dette vil si at du som utlending i utgangspunktet ikke kontrollerer firmaet. For å bøte på dette inngås det aksjonæravtaler. Det finnes ulike modeller. Noen velger å bruke «profesjonelle» aksjonærer, mens andre inviterer thailandske venner til å bli aksjonærer. Sistnevnte metode har en del fallgruber hvis man plutselig blir uvenner med sine tidligere venner.

• Loven forlanger at alle aksjonærer skal være reelle, dvs. at de skal ha betalt sin andel av hus og tomt. Dette er naturlig nok ikke tilfelle når mange utlendinger kjøper eiendom. Byråkrater rasler av og til med sablene og sier at de skal slå ned på slikt eierskap, men hittil har det ikke skjedd. Mange mener at det ikke vil skje, fordi Thailand med åpne øyne har latt utlendinger kjøpe hus på denne måten i mange tiår og å slå ned på dette nå vil gi landet mange uvenner og reduserte inntekter fra turistnæringen. Hvis det skulle bli slått ned på denne eieformen er det flere eksperter som tror at det blir gitt en overgangsperiode hvor man kan endre eierskapet slik at det blir i henhold til loven. Det er ikke så mange som tror på skrekksenarioet hvor utlendinger mister husene de har brukt sparepengene på å kjøpe.

• Det stiller seg annerledes for forretningsdrivende. De som har kjøpt større landområder for spekulasjon eller næringsdrift vil kunne oppleve at aksjelisten blir gått nøyere etter i sømmene.

### Eierskap via 30-årig leieavtale

• Den andre metoden å kontrollere eiendom på er å registrere en 30-årig leieavtale med den thailandske eieren. Ditt navn blir innført i skjøtet

til eiendommen og leieretten din er således hundre prosent sikker. Det som ikke er like sikkert, er at du får fornyet avtalen. Det står ikke noe i thailandsk lov om å fornye en avtale, så hvis eiendommens eier etter 30 år nekter å fornye så har du et problem. Hvis det er samme eier som da du først skrev kontrakt kan du ha en god sak i retten, men hvis eiendommen har skiftet eier står du på tynnere is og det kan bli snakk om en langvarig og kostbar retts-sak. En ulempe ved leieavtaler er at investeringen din ikke nødvendigvis stiger i verdi, slik eiendom skal.

### Banklån

• Du bør ikke belage deg på å få noe lån til huskjøp i thailandske banker. Hvis du er gift med en thai så kan vedkommende naturlig nok kvalifisere for et lån, men det er på langt nær sikkert. Thailandske banker tar normalt ikke sikkerhet i annet enn håndfaste beviser på fast inntekt.

• Husk at hvis huset blir kjøpt i din ektefelles navn, så må du fraskrive deg all eierskap til huset. Dette skjer når papirene undertegnes på landkontoret. Årsaken er at utlendinger ikke kan eie land her, som kjent.

### Flere råd

• De tre viktigste tingene for å kjøpe en eiendom som vil stige i verdi er beliggenhet, adkomst og vedlikehold. Et hus i et boligfelt som ligger kronglete til og har masse løv i gatene kan være et hyggelig sted å bo men er vanskelig å omsette.

• Kjøp ikke en billig tomt på landsbygda og bygg deg et hus der, med mindre du gjør dette som en gave til din thailandske partner. På landsbygda i Thailand er det ingen som har råd til å betale markedspris – verken når det gjelder leie eller kjøp – for et påkostet vestlig hus.

• Vær forsiktig med å kjøpe hus i «miniboligfelt». Noen utlendinger her kjøper et lite stykke land og setter opp et lite antall hus med felles svømmebasseng. Da blir fellesutgiftene høye, og en nabokrangel kan ødelegge hele prosjektet.

• Både når det gjelder boligfelt og leilighetsbygg er det tryggest å satse på de største prosjektene.

• Sjekk også bruktmarkedet. Det er ofte mange gode tilbud å finne. En fordel ved å kjøpe brukt er at du da vet hvordan boligfeltet/kondominiumet blir vedlikeholdt. En annen fordel er at du får med alt «ekstratutstyret» den første eieren har investert i – vannrenseanlegg, lydssystemer, tyverialarm, elektrisk garasje-dør, ekstra belysning og så videre.

Skrevet av: Dag A. Ekeberg