



บ้านจัดสรร ได้ดังใจ

บ้านจัดสรรใช้ว่าจะมีแต่เรื่องน่าปวดหัว หากเตรียมการ
ล่วงหน้าสักหน่อย บ้านจัดสรรก็เป็นบ้านในแบบที่คุณพึงไว้ได้



คุณวรวุฒิ ธรรมกลางกูร

ปัจจุบัน ต้องยอมรับว่า บ้านจัดสรรมักจะเป็นทางเลือกแรก ๆ เสมอสำหรับผู้ที่มีมองหาบ้านที่ถูกใจ
สักหลังหนึ่ง ไม่ว่าจะด้วยทำเลที่หลากหลาย มีบ้านตัวอย่างให้จับต้องสัมผัสได้ มีสโมสร
ขนาดใหญ่สำหรับกิจกรรมสันทนาการ และมีโปรโมชั่นส่งเสริมการขายที่ดึงดูดใจ เมื่อคำนึงถึงเวลา
ก่อสร้าง และการควบคุมงบประมาณ ปัจจัยเหล่านี้ทำให้บ้านจัดสรรมาแรงแข่งการซื้อที่ดินเปล่าเพื่อ
ปลูกบ้านไปอย่างไม่เห็นฝุ่นทีเดียว

เมื่อได้รับความนิยมมาก ย่อมต้องมีเสียงบ่นให้ได้ยินควบคู่กันเป็นเรื่องธรรมดา เสียงร่ำลือ
กล่าวอ้างในแง่ลบที่เคยได้ยินกันมาอาจทำให้หลายคนหวั่นใจอยู่ไม่น้อย เพราะเมื่อตัดสินใจซื้อบ้าน
จัดสรรไปแล้วก็ไม่ทราบว่าจะต้องเจอกับอะไรบ้าง Home&Style ฉบับนี้จึงมีเรื่องราวของบ้านจัดสรร
ที่คุณควรรู้มาฝากกัน โดยอาศัยความรู้ความชำนาญจาก คุณวรวุฒิ ธรรมกลางกูร มัณฑนากร และ
ผู้ก่อตั้งบริษัท บาริโอ จำกัด เจ้าของผลงานการตกแต่งบ้านจัดสรรชั้นนำหลายโครงการ



ซื้อบ้านจัดสรรแบบไหนดี?

ในอดีต การซื้อบ้านแต่ละครั้งจะอยู่ในรูปของการสั่งสร้างซึ่งเริ่มจากการที่ผู้ซื้อวางเงินดาวน์จำนวนหนึ่งตามที่ตกลงกันไว้ก่อน จากนั้นแบ่งชำระเป็นงวด ๆ เมื่อถึงเวลาที่กำหนดก็โอนกรรมสิทธิ์และชำระต่อกับสถาบันการเงิน แต่เมื่อเกิดวิกฤติทางเศรษฐกิจอันส่งผลให้โครงการที่อยู่อาศัยหลายโครงการมีอันต้องพับไป ผู้ซื้อบ้านหลายรายไม่ได้บ้านแต่กลับได้ความปวดเศียรเวียนเกล้ามาแทน และนี่จึงเป็นที่มาของบ้านจัดสรรแบบ “พร้อมอยู่” ที่เพียงพออยู่ทุกวันนี้

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณากันจริง ๆ แล้ว บ้านสั่งสร้าง กับบ้านที่สร้างเสร็จก่อนขายย่อมมีข้อดีและข้อเสียต่างกันไป “การจะเลือกซื้อ

ตรวจสอบข้อมูลเจ้าของโครงการ

- ♦ ตรวจสอบความมั่นคงทางการเงินของเจ้าของโครงการจากสิ่งพิมพ์โฆษณาโดยดูจากทุนจดทะเบียน ทุนชำระแล้ว ชื่อกรรมการผู้จัดการ และภาวะผูกพันเกี่ยวกับที่ดิน
- ♦ ตรวจสอบหลักฐานการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน และใบอนุญาตจัดสรรจากแผ่นพับ โบรชัวร์ซึ่งต้องระบุข้อมูลที่สำคัญไว้ เช่น ชื่อผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนด หรือเลขที่ใบอนุญาตจัดสรร
- ♦ พิจารณาผลงานในอดีต โดยคุณอาจจะเวียนไปเยี่ยมโครงการที่ผ่านมาว่ามีสภาพเป็นอย่างไร ส่งมอบงานตามกำหนดหรือไม่ มีสาธารณูปโภคครบตามที่สัญญาไว้หรือไม่



บ้านประเภทไหนนั้น ผู้ซื้อต้องสำรวจความพร้อมของตนเองก่อนเป็นอันดับแรก หากคุณพอมีเงินอยู่บ้าง และไม่อยากเสี่ยงกับโครงการว่าจะดำเนินไปตลอดรอดฝั่งหรือไม่ บ้านแบบที่สร้างเสร็จก่อนขายน่าจะเป็นทางเลือกที่ดีสำหรับคุณ” คุณवरูฒิกกล่าว “ส่วนใครที่ไม่อยากจ่ายเงินก้อน และต้องการเตรียมตัวบ้าง การซื้อบ้านแบบที่สร้างไปผ่อนไปก็เป็นทางเลือกที่ดี”

นอกจากเรื่องของความมั่นใจแล้ว หลายคนเลือกที่จะซื้อบ้านกับโครงการบ้านจัดสรรก็เพราะต้องการทำเลที่สะดวก สภาพแวดล้อมที่ดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันอันจะเป็นการเพิ่มคุณภาพชีวิตของคุณให้ดีขึ้นในเวลาเดียวกัน

คุณภาพกำหนดได้?

ไม่ว่าบ้านจัดสรรแบบใดจะเป็นทางเลือกของคุณ แน่แน่นอนว่าสิ่งที่ไม่แตกต่างกันได้แก่ ความคาดหวังว่าการลงทุนครั้งใหญ่ของคุณในครั้งนี้จะไม่สร้างเรื่องปวดหัว

ให้ในภายหลัง “ในฐานะผู้ซื้อ คุณต้องจำไว้เสมอว่าบ้านจัดสรรเป็นบ้านมาตรฐานที่มีการกำหนดรูปแบบ และวัสดุมาตั้งแต่แรก” คุณवरูฒิกอธิบายต่อ “เมื่อผู้ซื้อตกลงซื้อ หมายความว่าผู้ซื้อยอมรับในวัสดุอุปกรณ์มาตรฐานที่ผู้ขายกำหนดมาแล้ว บ้านจัดสรรมีหลากหลายโครงการ และระดับ





คุณภาพให้เลือก ดังนั้นการทำการบ้านเยอะ ๆ เลือกโครงการที่ดำเนินการโดยผู้ประกอบการที่น่าเชื่อถือ จะช่วยให้คุณได้มากที่สุด เพราะระบบการก่อสร้างจัดสรรนั้น มีผู้รับเหมาเป็นผู้สร้าง เจ้าของโครงการเป็นผู้จ่ายเงิน และมีผู้ซื้อเป็นผู้จ่ายเงินให้แก่เจ้าของโครงการอีกที จะเห็นได้ว่าผู้ซื้อค่อนข้างจะอยู่ปลายทาง การควบคุมคุณภาพจึงไม่ได้อยู่ในมือของผู้ซื้อโดยตรง โอกาสที่ผู้ซื้อจะได้พบกับผู้รับเหมาจึงมีน้อย”

ส่วนเรื่องคุณภาพของวัสดุ อุปกรณ์ มาตรฐานที่มากับบ้าน ปัจจุบันดีขึ้นกว่าเดิมมาก อีกทั้งยังมีให้เลือกหลากหลาย คุณวรวิฑูริ์เสริมว่า “เดี๋ยวนี้วัสดุก่อสร้างราคาถูกลง และมีให้เลือกอย่างหลากหลาย แม้จะเป็นวัสดุราคาถูกก็ยังคงสวยดูดี ลูกค้าไม่ค่อยเปลี่ยนเท่าไรนัก หากจะต้องเปลี่ยนก็มักจะเปลี่ยนผ้าเพดาน และไฟ เพราะบ้านจัดสรรมักจะวางตำแหน่งไฟตามแปลนบ้าน ซึ่งหลายครั้งไม่สอดคล้องกับความต้องการใช้งานของเจ้าบ้าน เช่น อาจติดเรื่องฮวงจุ้ย หรือต้องการไฟคุณภาพดี และช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายในระยะยาว เป็นต้น”

แม้เรื่องการควบคุมคุณภาพจะเป็นเรื่องที่คุณไม่อาจทำได้เต็มที่นัก แต่สิ่งหนึ่งที่คุณทำได้แน่นอนและจะเป็นการช่วยคัดกรองคุณภาพของบ้านตั้งแต่แรกเริ่มก็คือ การเลือกซื้อบ้านจากโครงการซึ่งมีคุณภาพเป็นที่ยอมรับนั่นเอง

ปัญหาที่อาจพบ

เมื่อได้บ้านที่หมายตาไว้สนใจ ความกังวลของเจ้าของบ้านมือใหม่มักหนีไม่พ้นความไม่เรียบร้อยของบ้าน อาทิ การเก็บงาน รอยร้าว รอยฉ่ำ ซึ่งคุณจำเป็นต้องตรวจสอบให้ดีก่อนลงนามรับมอบกรรมสิทธิ์

จริงอยู่ที่ว่า คุณไม่อาจตรวจสอบแบบลึกซึ้งได้ทั้งหมดโดยเฉพาะ

ส่วนที่มีการจอบปิด ผังดิน ผังคอนกรีตไปแล้ว ที่สำคัญ การตรวจสอบก็ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าจะไม่เกิดความเสียหายขึ้นในอนาคต แต่ในแง่หนึ่งก็เป็นการช่วยบรรเทาความเสียหาย และลดปัญหาที่อาจเกิดตามมาภายหลังได้หลายประการทีเดียว

“ในการตรวจรับบ้าน ผมมีข้อเสนอแนะแก่ผู้ซื้อว่า ไม่ต้องรีบร้อน ให้เวลากับขั้นตอนนี้มากหน่อย และทำงานอย่างมีระบบโดยเริ่มตรวจจากจุดใหญ่ไปหาจุดเล็ก เช่น ดูรอบบ้านก่อน ดูการทาสีเรียบร้อยหรือไม่ กำแพงมีรอยแตกฉ่ำงาหรือเปลาแล้วเดินเข้าข้างใน ดูประตูหน้าต่างว่าเปิดได้

ดีหรือไม่ จากนั้นดูรายละเอียด เรื่องบัว ไฟติดทั้งหมดหรือไม่ น้ำไหลสะดวกหรือไม่ พื้นห้องน้ำมีน้ำขังหรือไม่ เป็นต้น” คุณวรวิฑูริ์แนะนำ

โดยทั่วไป เจ้าของโครงการจะรับประกันบ้านหลังโอนให้กับผู้ซื้อเป็นระยะเวลา 1 ปีโดยประมาณ ซึ่งช่วงเวลานี้ปัญหาที่ซุกซ่อนซึ่งตรวจไม่พบตอนช่วงตรวจรับบ้านอาจเริ่มเผยออกมาให้เห็น คุณวรวิฑูริ์เล่าถึง

◆◆
“คุณต้องจำไว้เสมอว่าบ้าน
จัดสรรเป็นบ้านมาตรฐานที่มี
การกำหนดรูปแบบและวัสดุมา
ตั้งแต่แรก การตกลงซื้อขาย
หมายถึงคุณยอมรับในสิ่งที่
โครงการนำเสนอตัวเอง”
◆◆

ปัญหาที่พบบ่อยของบ้านจัดสรรว่า “เรื่องปัญหาน้ำรั่ว น้ำซึมจากหลังคา เป็นปัญหาที่พบได้บ่อยที่สุด เนื่องจากในขั้นตอนของการก่อสร้างหรือตรวจสอบนั้นไม่มีการตรวจสอบในเรื่องนี้ ตอนฝนตก เจ้าของบ้าน

ก็ไม่ได้มาเห็น จนกระทั่งมีการรื้อถอน ทุบฝ้าเรียบร้อย ก็ไม่มีใครทราบแล้ว คราวนี้ เมื่อเข้ามาอยู่แล้วหาก โชคดีก็จะทราบปัญหาภายใน 1 ปีที่ยังอยู่ในระยะรับประกันอยู่ แต่ส่วนมาก เจ้าของบ้านจะทราบถึงปัญหาที่ต่อเมื่อหลังหนึ่งปีไปแล้ว เพราะช่วงปีแรก เมื่อมีน้ำซึม ก็ยังมีฉนวน และฝ้าฉาบน้ำ

ไว้อยู่แบบนี้ได้เป็นปี ๆ จนฝ้าเริ่มเสื่อมสภาพเนื่องจาก ชื้นน้ำไว้มากจนเป็นคราบให้สังเกตเห็นได้ บ้านส่วนใหญ่ก็มีปัญหาด้วยกัน



ทั้งสิ้น อาจจะมีบ้างน้อยแตกต่างกันก็ต้องค่อย ๆ ซ่อมแซมกันไป เมื่อพบปัญหา” คุณวรวิฑูริกล่าว

บ้านจัดสรร = บ้านในฝันของคุณ

เรื่องราวหรือประสบการณ์ของคนอื่น ๆ ที่คุณได้ยินได้ฟังมาเกี่ยวกับบ้านจัดสรรเป็นบทเรียนสำคัญที่คุณควรศึกษาไว้ แต่ทั้งนี้ก็ไม่ได้หมายความว่า ผู้ซื้อบ้านจัดสรรทุกรายจะต้องเจอปัญหาเหมือนกันทั้งหมด เลือกซื้อบ้านกับโครงการที่คุณมั่นใจ ศึกษาข้อมูลอย่างรอบด้าน ฟังพามืออาชีพในเรื่องที่คุณไม่ชำนาญ

แม้รูปแบบของบ้านจัดสรรในโครงการหนึ่ง ๆ จะไม่ได้มีให้เลือกอย่างหลากหลายนัก แต่สิ่งที่ทำให้บ้านของคุณแตกต่างก็คือ วัสดุก่อสร้างและรูปแบบการใช้ชีวิตของคุณกับครอบครัวนั่นเอง หากบ้านที่คุณเลือกสามารถตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตของคุณได้ คุณอยู่อย่างสบาย ไม่มีปัญหาทวงใจ บ้านจัดสรรก็เป็นบ้านในฝันของคุณได้ไม่ยากเลย

รู้ไว้ใช้ว่า: บ้านจัดสรร กับกฎหมายบ้าน

เมื่อคุณซื้อบ้าน และมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วเป็นที่เรียบร้อยแล้ว อย่าชะล่าใจคิดว่าคุณสามารถทำอะไรก็ได้ภายในพื้นที่บ้านคุณ สิทธิของคุณยังคงถูกจำกัดด้วยกฎหมายซึ่งมีสาระสำคัญเพื่อการควบคุมเรื่องความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัยต่อผู้ใช้อาคาร (หรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อการอยู่อาศัย) ความเป็นระเบียบเรียบร้อยต่อสังคม และชุมชน รวมถึงมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม ซึ่งมีข้อควรรู้พอสังเขปดังนี้

- ◆ บ้านเดี่ยวต้องมีพื้นที่ว่างปราศจากหลังคาปกคลุมอย่างน้อยร้อยละ 30 ของที่ดินโดยรวม
- ◆ ผนังบ้านจะต้องเว้นห่างจากรั้ว โดยผนังด้านที่มีช่องเปิดช่องแสง เช่น หน้าต่าง ประตู สำหรับบ้าน 2 ชั้น จะต้องเว้นห่างจากรั้วไม่น้อยกว่า 2 เมตร ถ้าเป็นผนังทึบต้องเว้นห่างอย่างน้อย 50 เซนติเมตร เว้นแต่ว่าข้างบ้านยินยอมให้ใกล้ได้มากกว่านั้น
- ◆ การปลูกสร้างโดยต่อเติมหรือดัดแปลงอาคาร ซึ่งจำเป็นต้องได้รับอนุญาตนั้นมีกำหนด คือ 1) ขยายพื้นที่หนึ่งชั้นได้ตั้งแต่ 5 ตารางเมตร 2) เปลี่ยนหลังคา หรือขยายหลังคาให้ปกคลุมเนื้อที่มากขึ้นกว่าเดิม 3) เพิ่ม หรือลดจำนวน หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกี่ยวกับโครงสร้าง อาทิ เสา คาน บันได และผนัง
- ◆ ผู้ซื้อบ้านสามารถตรวจสอบได้จากทางโครงการ หรือตรวจสอบจากแบบแปลนบ้านที่โครงการเสนอขายว่าตรงกับที่มีการก่อสร้างจริงหรือไม่ การเรียกดูแบบแปลนของบ้านหลังที่คุณจะซื้อเป็นสิทธิที่คุณสามารถเรียกร้องได้ซึ่งจะมีประโยชน์อย่างมากเมื่อคุณคิดจะต่อเติมบ้าน
- ◆ โดยปกติแล้วเจ้าของโครงการมักจะสร้างบ้านเต็มพื้นที่ตามกฎหมายกำหนด กล่าวคือ หากเป็นบ้านเดี่ยวก็จะสร้างเต็มพื้นที่ร้อยละ 70 ของที่ดิน และปล่อยพื้นที่ว่างร้อยละ 30 ส่วนทาวน์เฮ้าส์ก็จะสร้างโดยมีที่ว่างด้านหลัง 2 เมตร ด้านหน้า 3 เมตร ดังนั้น ตามกฎหมายแล้วการต่อเติมจึงไม่อาจทำได้
- ◆ อาจมีบ้างที่คุณจะพบเพื่อนบ้านแอบ “ลักไก่” ต่อเติมโดยไม่ขออนุญาต เพราะคิดว่าคงไม่มีใครมาตรวจสอบ กรณีนี้ถือเป็นการละเมิดสิทธิของคุณ โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากเป็นบ้านที่อยู่ติดกัน คุณสามารถแจ้งต่อเจ้าพนักงานเขตได้ทันที



ข้อมูลจาก บริษัท รอยัลเฮาส์กรุ๊ป จำกัด www.royalhouse.com,
วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ www.engineeringclinic.org