

OSTAMISEN SIETÄMÄTÖN KEVEYS



Thaimaan kiinteistömarkkinoilla on varsinkin ulkomaalaisten havittelemien kiinteistöjen sektorilla kovahko buumi menossa. Kiinnostavimmilla turistialueilla: Phuketilla, Pattayan seudulla ja Hua Hin-Cha Am -rannalla on myyjän markkinat etenkin "condominium"-tuotannossa ja kaikki tuntuu menevän kaupaksi.

Rakentajat rakentavat kovalla vauhdilla ja usein kaikki on myyty jo paljon ennen kuin on työmaalla kiveä kiven päällä.

Hinnat nousevat kovalla vauhdilla ja laatuun ei aina ennetä kiinnittää huomiota. Tällaiseen markkinatilanteeseen liittyy valitettavan paljon ei-niin-onnekkaita tarinoita.

Kun on myyjän markkinat, ostaja on kotoisin vieraasta maasta, jossa on kieli ja lainsäädäntö toinen, ja hintataso aivan eri, on aineksia pahoihin epäonnistumisiin ja niitä valitettavan usein joudun selvittelemään.

Suurin syy näihin rumiin tarinoin on suoraan sanottuna ostajan oma tyhmyys. Kun on hintataso oleellisesti alempi mitä on kotimaassa, luullaan jostain syystä, että nyt hinnat pomppaa huomenna, jos en tänään heti osta. Myyjä hymyilee kauniisti ja on niin mukava, että hellanlettas! Pudotetaan kaikki suojaukset ja heittäydytään selkää edellä tuntemattomaan. Aikakin alkaa loppua ja kuume ostaa on kova. "Kyllähän se kuluttajansuojan verkko sitten pelastaa, jos asiat alkaa pieleen mennä." Heitetään roima varausraha, ilman asiakirjojen tarkistelua, sisään ja luotetaan siihen, että "kun se oli niin luotettavan tuntuinen myyjä ja poliisin serkku". Näistä aineksista on liian moni soppa keitetty.

Thaimaassa on kuluttajansuoja huomattavan heikkoa. Se vaatii vahingon kärsineeltä huomattavan paljon aktiivisuutta ja vahinkojen pelastaminen on aina roima oikeustaistelu. Näihin oikeustaisteluihin menee poikkeuksetta useita vuosia ja ämpärikaupalla rahaa. Thaimaassa EI OLE yleisiä oikeusavustajia, verovaroilla maksettua tukiverkkoa, ja poliisi ei korvaansa lotkauta. Koko tappelu pitää itse kustantaa ja se on etätyönä koto-Suomesta HUOMATTAVAN tuskallista. Lisäksi ulkomaalainen kompastelee matkan varrella lukuisiin väärinkäsityksiin ja kulttuurieroihin. Eli tähän tilanteeseen ei ikinä pitäisi joutua.

Lainsäädäntö ei ole sama kiinteistöasioiden kohdalla kuin se on kotona Mäntsälässä, eli kiinteistökauppaan Thaimaassa lähtevän tulisi olla sen sijaan varovaisempi kuin kotona, eikä tehdä päättömiä ja hätiköidympiä ratkaisuja. Se halpa hinta ei silti tarkoita automaattista oikeusturvaa!

Kilpailu asuntotuotannossa on saamassa kysyntää kiinni ja se tarkoittaa ostajalle hyviä asioita: laatu paranee.

Ja se laatu paranee sekä tuotteen tasossa että kaupankäynnin tasossa eli reiluutena ostajaa kohtaan.

Vuosia suomalaisia kiinteistöasioissaan Thaimaassa avustaneena olen saanut hyvää tuntumaa siihen, miten pitää ostajan toimia ja tässä muutamia kohtia:

- Monesti myyjän edustaja on välittäjä tai muu välikäyri. Välittäjä on liian usein pihalla kuin lumiukko siitä mitä on myymässä. Ulkomaalaisten välittäjien kyseessä ollessa he ovat myös täysin lumikkoja monesti Thaimaan kauppa- ja kiinteistölainsäädännöstä. Tämä johtuu siitä, että alalle on astellut sakkia, joka ei edes osaa maan kieltä. Ovat päättäneet kokeilla onneaan tällä alalla, kun joku elatuskeino Thaimaassa olemiselleen oli löydettävä, ja mitään viranomaistahoa valvomaan kiinteistövälitystoimintaa ei maassa ole olemassakaan. Välittäjän ammattitaidosta voi tehdä päätelmiä tekemällä hänelle tarkkoja kysymyksiä kohteen yksityiskohdista, kysymällä hänen thai-kielen taitoaan sekä selvittämällä, kuinka monen viikon historia hänellä on tällä alalla takanaan...

- Jokaisesta jo olemassa olevasta kiinteistöstä pitäisi olla olemassa ns. talon kirja eli "tabien baan" (engl. house registration book).

Tästä asiakirjasta käy ilmi asunnon osoite ja jos ei tätä kirjaa ole, ei asuntoa ole rakennettu luvallisesti. Tässä maassa on paljon luvattomasti rakennettuja kiinteistöjä ja talon kirjan puuttuminen on merkki siitä. Uusissa, rakenteilla olevissa, kohteissa ei tätä kirjaa ole vielä. Sen sijaan rakennuslupa pitäisi olla eikä myyjällä pitäisi olla mitään syytä sitä piilotella. Myös piirustukset ovat rakentajalla kunnolliset, jos lupia ollaan anottu.

Talon kirjan tai rakennusluvan kanssa voidaan kaupungin tekniseltä toimistolta käydä tarkistamassa asemakaavan suunnitelmia lähivuosille. On viisasta olla selvillä, mitä lähitulevaisuuden suunnitelmia on kunnallishallinnolla naapurustolle, josta olet kiinteistöä ostamassa. Nämä asiat saamme helposti tarkistettua.

- Maasta on olemassa asiakirja, joita on muutamia erilaisia. Tänä päivänä yleisin on GPS-tekniikan maanmittaukseen perustuva "tsanood tii din" eli maakirja (engl. land title deed).

Tästä on olemassa myös vanhempia versioita, mm. "noo soo saam" ja "noo soo saam koo". Nämä kaikki mainitut ovat riittävän tarkkoja, ja jos maasta ei ole tällaista asiakirjaa, on asiassa jotain outoa. Joko sinulle ollaan myymässä jotain, mitä myyjä ei oikeasti omista, maahan on olemassa jokin kiinnityksen kaltainen rasite tai maan omistaminen on valtion eli "kuninkaan" hallussa. Maa-asiakirja tulisi myyjällä siis olla ja tämän asiakirjan autenttisuus saadaan maarekisteriä pitävältä viranomaiselta tarkistettua hyvin helposti.

- Varausrahaa ei tulisi maksaa ennen kuin ollaan varmoja KAIKISTA kaupan ehdoista, kauppakirja on laadittu ja allekirjoitettu ja yllä mainitut viranomaisilta tehtävät tarkistukset on tehty.

Jos myyjä pelottelee hänellä olevan muita ostajia, jotka ovat juuri tulossa nurkan takana ostamaan, jollet sinä nyt kiireesti anna varausrahaa ilman asioitten tarkistelua, kerro hänelle, että sitten on annettava niille muille ostajille. Halpa hinta liian usein tarkoittaa epäselvyyksiä omistamisessa tai muuta koiraa haudattuna. Jos myyjä ei voi odottaa sitä päivää-paria, joka menee asioiden tarkisteluun, niin silloin todennäköisesti tämä kohde olikin varomisen arvoinen. Absurdein on tilanne, jossa myyjä vaatii varausrahaa ensin ja suostuu vasta sitten näyttämään kauppakirjaa ja muita asiakirjoja. Tällaiset kohteet on syytä kiertää kaukaa. He mainostavat varausrahan olevan palautettavissa, jos kauppaan ei lähde, mutta kuka haluaa tämän riskin ottaa. Tästä varausrahasta saa ison tappelun, ja helposti, aikaan. Ja kuinka helppoa tämä periminen onkaan kotoa Suomesta käsin puhelimitse! Ei ole mitään syytä antaa bahtin bahtia ennen kuin on kaikki asiat sovittu.

- Kauppakirja on oltava sellainen, että se palvelee KUMMANKIN osapuolen etuja.

Se on siis sopimus siitä, mitä on kaupan ehdoiksi YHDESSÄ sovittu, eikä lista siitä, mitä myyjä kertoo ehdoiksi. Ensi silmäyksellä kauppakirjasta voi jo maallikkokin päätellä sen pituuden. Jos kauppakirja on 1-2 sivua harvaan kirjoitettua tekstiä ja ollaan tekemässä miljoonien bahtien kauppaa, jossa on yhtäänkään ehtoa, on selvä, että kauppakirja ei ole riittävä. Kunnollisessa kauppakirjassa menee jo noin 1 sivu kaupan osapuolien identifiointiin.

Kauppakirja on huolellisesti käytävä läpi.

Sen läpikäynnin tulee tehdä PUOLUEETON osapuoli, ja sellainen puolueeton osapuoli EI OLE myyjän osoittama lakimies. Puolueeton on henkilö, joka saa tasan saman korvauksen asiasta tuli kauppaa tai ei. Kauppakirjan ehdoista on monesti neuvoteltava muutama kertaan ja hyvä kauppakirja on sellainen, johon kumpikin osapuoli on tyytyväinen. Hyvän kauppakirjan tehtävä on estää kaikkien konfliktien syntyminen, ei ratkaista konflikteja oikeudessa. Jos kauppakirja etenee oikeuteen, se ei todennäköisesti ole tehnyt tehtävänsä. Ja kauppakirjassa käytetään YHTÄ ainoaa kieltä. Se kieli voi olla sitten vaikka hepreaa, jos sen kumpikin suostuu allekirjoittamaan. Toinen vaihtoehto on, että kauppakirjasta on olemassa kielenkäännös sille osapuolella, joka ei ymmärrä sen sisältöä. Ja kielenkäännös kun on leimattu, niin kielenkääntäjä on vastuussa sen käännöksen oikeellisuudesta.

- Jos kauppa käsittää maan omistukseen liittyvän yrityshallinnan, on tämän myytävän yrityksen asiat tarkistettava kaupparekisteriltä, verottajalta ja kunnalta.

Näissä tarkistuksissa lähes poikkeuksetta ilmenee asioita, jotka vaativat toimenpiteitä. Kirjanpidot ovat tekemättä/myöhässä yleensä noin joka kolmannessa yrityksessä. Varsinkin kun kyseessä on yritys, jolla ei ole varsinaista liiketoimintaa ja sen johtaja ei ole kovin selvillä maan kirjanpitoa. Asiakirjoissa on puutteita noin puolessa, allekirjoitusoikeudessa on eroavuuksia monesti siihen, mitä myyjä tai välittäjä kertovat jne. Nämä puutteet on korjattava ENNEN kuin se yritys tulee uuden omistajan harteille, sillä niistä pahimmassa tapauksessa aiheutuu vankeustuomio tälle uudelle omistajalle. Onpa kokemuksissani tapauksia, joissa koko yritys on ollut väärennetty ja ei edes siis olemassa. Voi vain kuvitella, mitä seuraa, jos ostat tällaisen yrityksen ja sen omistaman maan ja kiinteistön...

Heinäkuussa 2008 tulee voimaan uusi laki, joka sitoo rakentajat tiukemmin siihen, mitä he markkinoinnissaan lupaavat.

Tämä on tervetullutta, sillä monesti esitteiden kuvissa on talot "hieman" erilaisessa ympäristössä kuin mitä on sitten todellisuudessa. Rakennusten ulkoasut vaihtuvat rakentamisen myötä moneen kertaan ja se kuvan maisema ei "ihan" vastaakaan sitä, mikä on sitten oikeassa ostetussa asunnossa.

Tässä vain muutamia huomioon otettavia asioita. Ostajan on syytä olla erittäin varuillaan eli "Caveat Emptor!" Vain ostaja voi tehdä ostamisesta turvallista.

Jouni T. Ollila

www.hanslankari.com

(Kirjoittaja on Thaimaassa toimivan laki- ja kiinteistöasiain toimiston omistaja ja työskentelee päivittäin kiinteistönvälityksen parissa, jo yli 12 vuoden kokemuksella Thaimaassa.)