

ยอดพุ่งร้องเรียนโครงการอสังหาฯ จ่อแก้พรบ.เพิ่มบทลงโทษโฆษณาเกินจริง

ผู้จัดการรายวัน 360° - นายชูศักดิ์ ศรีอนุชิต ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน กล่าวถึงการร้องทุกข์จากสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) ในปีงบประมาณ 2561 (ต.ค.60-ก.ย.61) พบว่า จากสถิติข้อมูลในเดือนมกราคม 61 มีการร้องทุกข์เรื่องของอสังหาฯ และที่อยู่อาศัยจำนวน 143 รายหรือ 22% จากจำนวนผู้ร้องทุกข์ทั้งหมด 650 ราย โดยอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมมากที่สุด 82 ราย ส่วนบ้านจัดสรร มีถึง 34 ราย โดยประเด็นหลัก คือ ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

แต่หากเป็นในไตรมาสแรกของปีงบประมาณ 61 (ต.ค.-ธ.ค.60) มีการร้องเรียนรวม 2,058 ราย ในจำนวนนี้มีการร้องเรียนเรื่องอสังหาฯ และที่อยู่อาศัยรวม 554 ราย โดยเรื่องร้องทุกข์มากที่สุดคืองานก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ การไม่ทำตามโฆษณา และไม่ดูแลสาธารณูปโภค

อย่างไรก็ตาม ในเรื่องการดูแลผู้บริโภคตามโฆษณาการขายที่อยู่อาศัยนั้น ทางสำนักเตรียมให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติ(พ.ร.บ.) การจัดสรรที่ดินในการเพิ่มบทลงโทษกับผู้จัดการโครงการที่โฆษณาไม่ตรงกับรายละเอียดตามที่ขออนุญาตจัดสรรซึ่งปัจจุบันกำหนดปรับตั้งแต่

50,000 บาทถึง 100,000 บาท รวมทั้งกรณีไม่ใช้สัญญาจะซื้อจะขาย แม้กฎหมายจะระบุว่าให้ผู้จัดสรรทำตามสัญญาที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด หากมีได้ทำตามและสัญญาส่วนไหนไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลบังคับใช้ ทั้งนี้ หากฝ่าฝืนมีโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท นั้นเห็นว่า ควรมีการเพิ่มบทลงโทษให้แรงขึ้น เนื่องจากยังมีกรณีทำผิดอยู่มากและเป็นปัญหาทำให้เกิดการฟ้องร้องตามมา

รวมถึงจะให้มีการออกกฎหมายเพื่อกำหนดให้นิติบุคคลบ้านจัดสรร ต้องมีคณะกรรมการตรวจสอบบัญชีเพื่อความโปร่งใสในการบริหารจัดการ เพิ่มเติมจากที่กรมฯ อยู่ระหว่างการพิจารณาเรียกดูกฎหมายอีกหลายฉบับ

ต่อจากกรณีปัญหาการโอนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรพบว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือกรณีที่จะยกเป็นสาธารณะให้ท้องถิ่นไม่ยอมรับผิดชอบนั้น เพื่อเป็นการแก้ปัญหาจึงมีแนวคิดนำเงินค้ำประกัน 7% ของค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคโครงการ ซึ่งเงินสดมาฝากไว้ที่กรมที่ดินพร้อมออกหลักฐานการรับเงิน เมื่อมีการ

จัดตั้งนิติบุคคลหรือยกให้ท้องถิ่นแล้วก็ตามารับเงินที่กรมได้เลย จากเดิมที่ผู้ประกอบการจะใช้หลักทรัพย์โครงการมาค้ำประกันมากกว่าเงินสด โดยสถาบันการเงินจะออกหนังสือค้ำประกันให้กับสำนักงานที่ดินและจะถอนการค้ำประกันได้ต่อเมื่อโครงการแล้วเสร็จ ปัจจุบันมีค้ำประกันอยู่หลายพันล้านบาท

ขณะที่นายประทีป กิริติเรชา อธิบดีกรมที่ดิน กล่าวว่า กรมที่ดินได้จัดทำแผนปฏิบัติการโครงการเดินสำรวจจัดทำรูปแปลงโฉนดที่ดิน และเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินด้วยระบบ RTK GNSS Network ให้ครอบคลุมทั่วประเทศ ประจำปีงบประมาณ 2561 ในพื้นที่ 27 จังหวัด รวม 13 ศูนย์เดินสำรวจ เช่น จังหวัดเชียงใหม่ ลำพูน เชียงราย ลำปาง ขอนแก่น สระแก้ว สุราษฎร์ธานี นครศรีธรรมราช และสตูล เป็นต้น เป้าหมายกว่า 40,000 แปลง โดยในไตรมาสแรกของปีงบประมาณ 61 สามารถดำเนินการแล้วเสร็จกว่า 39,000 แปลง 88,000 ไร่

นอกจากนี้ ยังได้สำรวจออกโฉนดที่ดินในพื้นที่ 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ในช่วง 1 พ.ย.2560-31 มี.ค.2561 สามารถออกโฉนดที่ดินได้ 9,093 แปลงกว่า 13,000 ไร่.