

## บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครในการคุ้มครองผู้บริโภค

บ้านจัดสรรถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของปัจจัยสี่ ในการพักอยู่อาศัย และมักจะเป็นทางเลือกแรกๆ สำหรับผู้ที่มองหาบ้านสักหลังหนึ่งที่ถูกใจ โดยมีปัจจัยหลายอย่างเข้ามาเกี่ยวข้องในการตัดสินใจ ไม่ว่าจะด้วยทำเลที่หลากหลายในการเดินทาง มีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ดี มีสโมสรขนาดใหญ่ สำหรับกิจกรรมสันทนาการ มีถนนภายในโครงการที่กว้างขวาง มีพนักงานรักษาความภัยคอยดูแลความปลอดภัยภายในโครงการ เป็นต้น มีบ้านตัวอย่างให้จับต้องสัมผัสได้ และมีโปรโมชั่นส่งเสริมการขายที่ดึงดูดใจ เมื่อคำนึงถึงเวลาก่อสร้าง และการควบคุมงบประมาณ ปัจจัยเหล่านี้ทำให้หมู่บ้านจัดสรรได้รับความนิยมเพิ่มมากขึ้นในปัจจุบัน แต่เมื่อได้รับความนิยมมากเช่นใด ก็ย่อมมีปัญหาตามมามากด้วยเช่นกัน เช่น การจัดเก็บค่าส่วนกลาง การดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการ ฯลฯ นอกจากนี้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องช่วยเหลือแก้ไขปัญหาด้วยตนเองแล้ว หน่วยงานหนึ่งของรัฐซึ่งมีบทบาทหน้าที่ในการกำกับ ดูแล โครงการหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินกิจการเป็นไปตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต ได้แก่ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และให้ความสำคัญในเรื่องนี้ได้แต่งตั้งคณะกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกรุงเทพมหานคร ให้มีอำนาจหน้าที่พิจารณาเกี่ยวกับปัญหาเรื่องเรียนดังก่อว่า รวมทั้งตรวจสอบว่าผู้จัดสรรที่ดินได้กระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้สาธารณูปโภคที่ได้จัดทำขึ้นตามแผนผังโครงการ ที่ได้รับอนุญาตเสื่อมประโยชน์แห่งภาระจำยอม หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใด ให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตหรือไม่ รวมทั้งการกระทำผิดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และสั่งการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่ง ตลอดปี พ.ศ. ๒๕๕๗ ที่ผ่านมา คณะอนุกรรมการฯ ดังกล่าว ได้พิจารณาเรื่องร้องเรียนของผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร แล้ว มีมติสั่งการให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการ ที่ได้รับอนุญาตให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดให้มีขึ้น และกระทำการให้เป็นไปตามแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ หากผู้จัดสรรที่ดินฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าว ให้ดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนต่อไป จำนวน ๑๘ เรื่อง มีมติสั่งการให้แจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวน กรณีผู้จัดสรรที่ดินโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินไม่ตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาต จำนวน ๑ เรื่อง มีมติสั่งการให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดทำสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตที่ยังจัดทำไม่แล้วเสร็จให้ดำเนินการจัดทำให้แล้วเสร็จ หากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งภายในเวลาที่กำหนดให้ดำเนินการส่งเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครเรียกเงินจากธนาคารในฐานะผู้ค้ำประกัน เพื่อนำเงินที่ค้ำประกันดังกล่าวไปดำเนินการจัดทำสาธารณูปโภคให้แล้วเสร็จต่อไป จำนวน ๖ เรื่อง ส่งเรื่องให้คณะกรรมการตรวจสอบกิจการ การบัญชีและการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกรุงเทพมหานคร จำนวน ๒ เรื่อง มีมติให้หมายเหตุในสารบัญญัตินิติบุคคลเป็นสาธารณูปโภคของโครงการเพื่อป้องกันนำที่ดินไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ จำนวน ๓ เรื่อง ขอความร่วมมือผู้จัดสรรที่ดิน ดำเนินการแก้ไขแผนผังโครงการให้ตรงกับข้อเท็จจริงที่จัดทำขึ้นในโครงการ จำนวน ๑ เรื่อง ประสานงานการไฟฟ้านครหลวงตรวจสอบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับผู้จัดสรรที่ดินจัดทำระบบไฟฟ้าไม่ได้มาตรฐาน จำนวน ๑ เรื่อง และยุติเรื่องร้องเรียนจำนวน ๓๕ เรื่อง

ดังนั้น คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร หวังเป็นอย่างยิ่งว่า หากเผยแพร่ข้อมูลนี้ออกไป อนาคตเรื่องร้องเรียนของผู้อยู่อาศัยในโครงการน่าจะลดน้อยลง เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินมีความรับผิดชอบในหน้าที่ของตนเอง ซึ่งหมายถึง ผู้ซื้อบ้านจัดสรรได้อยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น หากมีข้อสงสัยประการใด สามารถติดต่อสอบถามได้ที่สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน โทร.๐-๒๑๔๑-๕๘๐๒-๑๖

---