



Bangkok

Kortfattad information om att köpa fastighet i Thailand

- Fastighetslagen är enkel: **Utlänningar får inte äga mark**
- De som vill sälja försöker komma runt det på olika sätt:
 - Lease
 - Max 30 år
 - *En lease som registreras skyddas – men en utlovad förlängning skyddas inte*
 - Förlängning beroende av att ägaren lever – och att leasetagaren lever!
 - Om han lever så kan han ha sålt fastigheten = ingen förlängning
 - Brott mot löftet att förlänga blir vanligt kontraktsbrott – domstol
 - Lease måste ske till marknadsvärde, så en förlängning man vinner i domstol blir *med hyra*
 - En lease kan inte ärvas. Inte ens under de första 30 åren
 - Företag som äger
 - Företag som äger mark måste dock ägas till 51% av thailändare
 - Nominees är förbjudet, men har ignorerats. Nu har dock myndigheterna de senaste två åren upprepade gånger sagt att de ska göra kontroller så att ägare verkligen är *riktiga* ägare. Regeringen har också antagit en ny förordning om detta. Det är inte en ny lag

2008-05-12

– lagen finns redan – utan handlar om att skärpa upp tillämpningen av lagen

- *Om man blir lurad eller förlorar på annat sätt kan man inte gå till domstol, eftersom det man försökt göra från början var att kringgå lagen: Utlänningar får inte äga mark*

- **Condominiums** (lägenheter) får utlänningar äga
 - I byggnaden/byggnaderna måste dock 51% av lägenheterna ägas av thailändare, vilket kan bli svårt i rent skandinaviska områden
 - För att kringgå det används ibland nominees eller företagskonstruktioner – men de måste också vara 51% thaiägda
- Vissa låter sin **thailändska make/maka** köpa huset
 - Enligt thailändsk lag äger hon/han *hela* huset. Alltså inget samägande
 - Svensk lag gäller inte vid skilsmässa eller finns äktenskapsförord eller andra överenskommelser
- Om man äger själva huset, är inte det en garanti för fortsatt hyra av marken
- **Slutsats: Skaffa en egen oberoende advokat**
 - Som inte hör till mäklaren/fastighetsägaren/byggherren
 - Som inte är beroende av fastighetsmarknaden/företagen
 - Se till att denne
 - Att ägaren verkligen äger marken med rätt slags lagfart
 - Att huset är byggt enligt tillstånd
 - Att marken inte är skyddat område/miljölagar

2008-05-12

- Att om det är en lägenhet, 51% av lägenheterna i huset är thaiägda
 - Att ägaren/företaget inte är försatt i konkurs
 - Att mäklaren/byggherren etc har de licenser och tillstånd som krävs
- Tänk på att det rör sig om mycket pengar och att det handlar om en risk. Detta är en investering som det kan bli mycket svårt eller omöjligt att låta gå i arv till sina barn