

Køb af et hus og lease af grundstykket i Thailand

Thailandsk lovgivning er forskellig afhængig af om man køber en lejlighed eller et hus. Denne artikel fokuserer på køb af et hus.

Som hovedregel (med få undtagelser) kan udlændinge ikke købe jord i Thailand som loven er i dag. Men loven giver mulighed for at udlændinge kan **lease** det grundstykke, hvor huset står. Selve huset kan derimod lovligt ejes af en udlænding.

Der er ingen specielle krav til udlændinge som køber et nyt hus. En normalkøbskontrakt underskrives, og køberen vil blive den nye ejer af huset. Angående grundstykket hvor huset står, så giver loven ret til en 30 års leasekontrakt med mulighed for forlængelse i yderligere 30 år. Leasekontrakten bliver officielt registreret på ejendomskontoret (Land Office), så ejeren kan være sikker på, at i den aftalte periode kan der ikke ske noget med hans hus, og at han alene har disposition over grundstykket.

Det er endvidere muligt at tilføje nogle specielle aftaler mellem køber og sælger. D2 Real Estate Co., Ltd. og VIP Real Estate Co., Ltd. har nogle specielle krav, som sælger skal opfylde. Vi tilbyder også vores kunder at lade grundstykket overgå til et "land holding" firma, som ikke har andre aktiviteter, og dette firma vil så oprette leasekontrakten.

En sådan leasekontrakt giver køberen ret til følgende på et vilkårligt tidspunkt under leaseperioden:

- at præsentere en ny person som leaser, og denne person får en ny 30+30 års leasekontrakt. Den aftalte købesum udbetales til sælger minus et engangsgebyr på 100,000 Thai Baht.

- at præsentere en køber, som efter thailandsk lovgivning kan eje grundstykket. Den aftalte købesum udbetales til sælger minus et engangsgebyr på 100,000 Thai Baht.

Som leaser af et grundstykke har man således de samme fordele som en ejer hvad angår værditilvæksten over årene. Leaseren har endda nogle yderligere fordele, som man ikke har som ejer. For eksempel er grundstykket beskyttet mod kreditorer hvis kontrakten er indgået med en person, og grundstykket er beskyttet i tilfælde af en skilsmisse. Ydermere kan leaseren på ethvert tidspunkt præsentere en person, som skal overtage kontrakten i tilfælde af leaserens død.

Men dette er et område med forskellige aftaler med forskellige konsekvenser for leaseren, så det er vigtigt at få rådgivning fra professionelle, ligesom man skal være forsigtig med detaljerne i leasekontrakten og den person der leases af.

Omkostningerne ved oprettelse af en leasekontrakt er 1% af af det aftalte leasebeløb. Når man køber et hus på et leaset stykke jord er der **ingen** krav om at pengene skal være overført fra udlandet med en bankattest. Land Office registrerer huset i købers eget navn, og man skal blot vise et gyldigt pas og et gyldigt indrejsestempel, eller et gyldigt visum.

En leaseaftale bliver registreret på skødet (på thailandsk kaldet et CHANOT). Der er endvidere mulighed for at sikre sig, at ejeren af grundstykket, som leaser det til leaseren, ikke kan sælge grundstykket til andre.

For en mere detaljeret rådgivning kontakt venligst D2 Real Estate Co., Ltd. eller VIP Real Estate Co., Ltd. direkte. Vi kan udfærdige en leasekontrakt og hjælpe vores købere med den officielle registrering. Vi kan desuden varetage hele processen mod et gebyr på 2% af leasebeløbet, dog minimum 65.000 Thai Baht.

Denne information er givet uden garanti for nøjagtigheden af detaljerne i noget specifikt tilfælde. Informationen skal derfor kun betragtes som vejledende.

Forfatter: Jens Brochner Nielsen, CEO

Thailand, 2015