



กฎหมายว่าด้วยการรับประกันบ้านเพื่อสุขภาพของประเทศนิวซีแลนด์  
(Healthy Homes Guarantee Act 2017)\*

ภรภัทร ปัญญวานิช\*\*

๑. บทนำ

ข้อมูลจากการวิจัยพบว่า โดยทั่วไปอสังหาริมทรัพย์ที่ปล่อยเช่าจะมีคุณภาพต่ำกว่าบ้านที่เจ้าของทรัพย์สินครอบครอง โดยมีความเชื่อมโยงอย่างมีนัยระหว่างบ้านที่มีลักษณะเย็น ชื้น และมีเชื้อรา กับสุขภาพที่ย่ำแย่โดยเฉพาะโรคต่าง ๆ เช่น โรคหอบหืด โรคหัวใจและหลอดเลือด โดยมาตรฐานบ้านเพื่อสุขภาพมีจุดมุ่งหมายเพื่อปรับปรุงคุณภาพของบ้านเช่า เพื่อส่งเสริมสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีของผู้เช่า ลดค่าใช้จ่ายทางการแพทย์ และลดอัตราการเข้ารักษาในโรงพยาบาล นอกจากนี้ บ้านที่มีอากาศอบอุ่นและความชื้นน้อยมีแนวโน้มที่จะเกิดเชื้อราและราดำน้อยลง ซึ่งช่วยลดต้นทุนในการบำรุงรักษาบ้านของเจ้าของบ้าน<sup>๑</sup>



(ที่มา: [https://www.flickr.com/photos/brian\\_robinson\\_nz/10528493936/in/photostream/](https://www.flickr.com/photos/brian_robinson_nz/10528493936/in/photostream/))

\* บทความประจำเดือนตุลาคม ๒๕๖๗

\*\* บุคลากรจัดทำฐานข้อมูลกฎหมาย ฝ่ายค้นคว้าและเปรียบเทียบกฎหมาย กองกฎหมายต่างประเทศ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

<sup>๑</sup>Healthy Homes Taranaki. “Healthy Homes Standards: A Guide for Landlords” . สืบค้นเมื่อวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๖๗, จาก <https://healthyhometaranaki.nz/healthy-homes-standards/>



## ๒. สารสำคัญ

### ๒.๑ มาตรฐานบ้านเพื่อสุขภาพ (Healthy Homes Standards)

มาตรฐานบ้านเพื่อสุขภาพ (Healthy Homes Standards) ไม่ได้ระบุไว้ในกฎหมายว่าด้วยการรับประกันบ้านเพื่อสุขภาพ (the Healthy Homes Act) โดยตรง แต่รัฐบาลกำหนดให้มาตรฐานบ้านเพื่อสุขภาพรวมอยู่ในระเบียบข้อบังคับที่จะออกในเวลาต่อมาช่วงปี ค.ศ. ๒๐๑๘-๒๐๑๙ โดยกระทรวงธุรกิจการค้า นวัตกรรม และการจ้างงาน (Ministry of Business Innovation and Employment) จะปรึกษาหารือต่อสาธารณะเกี่ยวกับการพัฒนาและกรอบเวลาตามมาตรฐานบ้านเพื่อสุขภาพ

โดยผู้เช่าที่อยู่อาศัยทั้งหมดต้องปฏิบัติตามมาตรฐานบ้านเพื่อสุขภาพ ภายในวันที่ ๑ กรกฎาคม ค.ศ. ๒๐๒๔ อย่างไรก็ตาม ในบางกรณีระเบียบข้อบังคับอาจกำหนดวันที่ต้องปฏิบัติตามให้เร็วขึ้น

ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการรับประกันบ้านเพื่อสุขภาพ (the Healthy Homes Act) สัญญาเช่าที่อยู่อาศัยฉบับใหม่ทั้งหมดที่สร้างขึ้นก่อนวันที่ ๑ กรกฎาคม ค.ศ. ๒๐๑๙ เจ้าของบ้านจะต้องส่งคำชี้แจงเพื่อยืนยันว่าในขณะนั้นหรือหลังจากเริ่มเช่า เจ้าของบ้านได้ปฏิบัติตามมาตรฐานบ้านเพื่อสุขภาพ และให้ข้อมูลที่จำเป็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามมาตรฐานดังกล่าว<sup>๒</sup>

### ๒.๒ แนวปฏิบัติตามมาตรฐานบ้านเพื่อสุขภาพ

มาตรฐานบ้านเพื่อสุขภาพซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ ๑ กรกฎาคม ค.ศ. ๒๐๑๙ กำหนดข้อกำหนดขั้นต่ำสำหรับที่อยู่อาศัยเกี่ยวกับมาตรฐานต่าง ๆ ได้แก่ ระบบทำความร้อน การใช้ฉนวนกันความร้อน การระบายอากาศ ค่าความชื้น การระบายน้ำ และการกั้นลมเข้าสำหรับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งมาตรฐานเหล่านี้ออกแบบมาเพื่อช่วยให้ผู้เช่าต้องรักษาบ้านของตนให้มีความอบอุ่นและปราศจากความชื้นอยู่เสมอ ซึ่งจะส่งผลดีต่อสุขภาพของผู้เช่าและช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าในระยะยาว<sup>๓</sup>

### ๒.๓ ลักษณะที่อยู่อาศัยที่จะต้องปฏิบัติตามมาตรฐานบ้านเพื่อสุขภาพ

อสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าทั้งหมดต้องปฏิบัติตามมาตรฐานมาตรฐานบ้านเพื่อสุขภาพ ภายในวันที่ ๑ กรกฎาคม ค.ศ. ๒๐๒๕ อย่างไรก็ตาม กำหนดเวลาในการปฏิบัติตามอาจแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับ

<sup>๒</sup>Fortune Manning. “What you need to know about the Healthy Homes Guarantee Act 2017” . สืบค้นเมื่อวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๖๗, จาก <https://fortunemanning.co.nz/the-healthy-homes-guarantee-act-2017/>

<sup>๓</sup>อ่วงแล้ว, โปรดดูเชิงอรรถที่ ๑



ประเภทของการเช่า ระยะเวลาการเช่าหรือการต่อสัญญาเช่า และเป็นไปได้ที่ข้อสัทธิทรัพย์ที่ให้เช่าบางแห่งอาจปฏิบัติตามมาตรฐานดังกล่าวอยู่แล้ว<sup>๔</sup>

## ๒.๔ มาตรฐานบ้านเพื่อสุขภาพ

### ระบบทำความร้อน

เจ้าของบ้านต้องติดตั้งเครื่องทำความร้อนอย่างน้อยหนึ่งเครื่อง เพื่อทำความร้อนในบริเวณห้องนั่งเล่นซึ่งถือเป็นพื้นที่ส่วนกลางหลักในบ้านเกือบทุกหลัง โดยเครื่องทำความร้อนดังกล่าวต้องเป็นชนิดที่ได้รับการยอมรับและสามารถทำความร้อนขั้นต่ำที่จำเป็นสำหรับพื้นที่นั้น เพื่อให้แน่ใจว่าห้องนั่งเล่นสามารถให้ความอบอุ่นได้เพียงพอ ซึ่งช่วยให้บ้านมีสภาพแวดล้อมที่อบอุ่นและดีต่อสุขภาพ

### การใช้ฉนวนกันความร้อน

ตั้งแต่วันที่ ๑ กรกฎาคม ค.ศ. ๒๐๑๙ บ้านเช่าทุกหลังจะต้องมีฉนวนกันความร้อนที่ได้มาตรฐานทั้งบนเพดานและใต้พื้น โดยมาตรฐานบ้านเพื่อสุขภาพอาจกำหนดให้ต้องเพิ่มหรือเปลี่ยนฉนวนกันความร้อนบางส่วนที่มีอยู่

โดยเจ้าของบ้านต้องจัดหาฉนวนกันความร้อนบนเพดานและใต้พื้นต้องเป็นไปตามข้อกำหนดตามมาตรฐาน คือ ฉนวนกันความร้อนบนเพดานต้องมีค่าความต้านทานความร้อน (R value) ขั้นต่ำ ๒.๙ สำหรับนิวซีแลนด์ตอนเหนือและ ๓.๓ สำหรับนิวซีแลนด์ตอนใต้ ในขณะที่ฉนวนกันความร้อนใต้พื้นต้องมีค่าความต้านทานความร้อนขั้นต่ำ ๑.๓ สำหรับทั่วทั้งประเทศ

### การระบายอากาศ

ที่อยู่อาศัยแต่ละแห่งต้องมีประตูหรือหน้าต่างที่เปิดออกด้านนอกได้ และติดตั้งในตำแหน่งดังกล่าวเป็นการถาวร นอกจากนี้ ห้องครัวและห้องน้ำจะต้องมีพัดลมดูดอากาศเพื่อระบายความชื้น ซึ่งการระบายอากาศที่ดีจะช่วยลดระดับความชื้น ทำให้บ้านอบอุ่นขึ้นและส่งผลดีต่อสุขภาพของผู้เช่า

### การควบคุมความชื้น

ทรัพย์สินที่ให้เช่าจะต้องมีระบบระบายน้ำ รางน้ำ และท่อระบายน้ำที่มีประสิทธิภาพเพื่อระบายน้ำฝน น้ำบนผิวดิน และน้ำบาดาล และในกรณีทรัพย์สินที่ให้เช่าอยู่ใต้ดินและเป็นระบบปิด จะต้องมีการกันความชื้นจากดินเพื่อป้องกันไม่ให้ความชื้นเข้าไปในพื้นที่อยู่อาศัย

### การกันลม

<sup>๔</sup> อ่างแล้ว, โปรดดูเชิงอรรถที่ ๑



เจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าต้องปิดช่องว่างหรือรูที่ไม่ควรมีบนผนัง เพดาน หน้าต่าง  
พื้น และประตูซึ่งเป็นต้นเหตุที่ทำให้ลมพัดเข้ามาในพื้นที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ เตาผิงที่เชื่อมกับปล่องไฟใน  
ลักษณะเปิดจะต้องถูกปิดด้วย เว้นแต่ผู้เช่าและเจ้าของบ้านจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

กำหนดเวลาการปฏิบัติตามและบทลงโทษหากไม่ปฏิบัติตาม

เจ้าของบ้านที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรฐานบ้านเพื่อสุขภาพจะถือว่าละเมิด  
พระราชบัญญัติการเช่าที่อยู่อาศัย (Residential Tenancies Act) ค.ศ. ๑๙๘๖ และอาจมีโทษปรับตามที่  
กฎหมายกำหนด แต่อาจมีข้อยกเว้นบางประการสำหรับมาตรฐานดังกล่าวซึ่งใช้กับที่อยู่อาศัยที่ปล่อยเช่าบาง  
แห่ง

ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์ให้เช่าทั้งหมดต้องเป็นไปตามมาตรฐานบ้านเพื่อสุขภาพภายใน  
วันที่ ๑ กรกฎาคม ค.ศ. ๒๐๒๕ โดยเจ้าของต้องตรวจสอบให้แน่ใจว่าอสังหาริมทรัพย์ของตนเป็นไปตาม  
มาตรฐานภายในเวลาที่กำหนด โดยพิจารณาจากประเภทการเช่าและวันที่ต่อสัญญาเช่า ซึ่งการปฏิบัติตาม  
มาตรฐานบ้านเพื่อสุขภาพเป็นสิ่งสำคัญต่อสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีของผู้เช่า รวมถึงช่วยลดต้นทุนในการ  
บำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว<sup>๕</sup>

### ๓. บทสรุป

กฎหมายว่าด้วยการรับประกันบ้านเพื่อสุขภาพของประเทศนิวซีแลนด์ (Healthy Homes Guarantee Act 2017) ได้กำหนดมาตรฐานบ้านเพื่อสุขภาพ (Healthy Homes Standards) โดยมี  
วัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมความเป็นอยู่ที่ดีของผู้เช่าและสุขภาพของผู้เช่า ที่เจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่านั้นมักจะปล่อย  
ปละละเลยทำให้เกิดผลเสียต่อผู้เช่าตามมา โดยมาตรฐานดังกล่าวจะเข้ามาควบคุมให้อสังหาริมทรัพย์ที่ปล่อย  
เช่ามีคุณภาพดีขึ้น โดยบังคับให้เจ้าของทรัพย์สินต้องตรวจสอบทรัพย์สินของตนให้เป็นไปตามระเบียบที่กำหนด  
เช่น การมีระบบทำความร้อน การใช้ฉนวนกันความร้อน การระบายอากาศ ค่าความชื้น การระบายน้ำ และ  
การกันลมเข้า

\*\*\*\*\*

<sup>๕</sup> อ่างแล้ว, โปรดดูเชิงอรรถที่ ๑