

ทรัพย์สินให้เช่า - มาตรฐานต่ำสุด

ผู้ให้เช่า (เจ้าของ) ต้องทำให้มั่นใจว่าทรัพย์สินเป็นไปตามมาตรฐานต่ำสุดตอนที่ผู้เช่าย้ายเข้าหรือก่อนผู้เช่าย้ายเข้า

ในหน้านี้

- [นิยามของคำว่ามาตรฐานต่ำสุด](#)
- [สิทธิของผู้เช่าหากทรัพย์สินไม่เป็นไปตามมาตรฐานต่ำสุด](#)
- [ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าทรัพย์สินต้องให้ตามมาตรฐานต่ำสุด](#)
- [มาตรากฎหมายในพระราชบัญญัติ](#)

มีข้อกำหนดพิเศษสำหรับ[มาตรฐานต่ำสุดสำหรับที่อยู่อาศัย](#)

นิยามของคำว่ามาตรฐานต่ำสุด

มาตรฐานต่ำสุดใช้กับสัญญาเช่าที่

- เริ่มตั้งแต่วันที่ 29 มีนาคม 2021 เป็นต้นไป
- เริ่มก่อนวันที่ 29 มีนาคม 2021และ ที่จะต่อสัญญาเป็นสัญญาเช่าเป็นช่วง ๆ ตั้งแต่วันที่ 29 มีนาคม 2021 เป็นต้นไป

การต่อสัญญาเช่าเป็นช่วง ๆ นั้นถือว่าเป็นการเริ่มสัญญาเช่าฉบับใหม่ แม้ว่าการครอบครองเริ่มตั้งแต่วันที่ 29 มีนาคม 2021

มาตรฐานต่ำสุดจะไม่ใช้กับสัญญาเช่าที่ต่อเป็นช่วง ๆ ตั้งแต่วันที่ 29 มีนาคม 2021 เป็นต้นไป

มาตรฐานต่ำสุดแบ่งออกเป็น 14 ประเภท ทรัพย์สินให้เช่าทั้งหมดต้องเป็นไปตามมาตรฐานของแต่ละประเภท

ประเภทของมาตรฐานต่ำสุด

ห้องน้ำ

ห้องน้ำของทรัพย์ให้เช่าต้องมีอ่างล้างหน้าและฝักบัวหรืออ่างอาบน้ำ และมีการเชื่อมต่อน้ำร้อนน้ำเย็นให้ไว้ตามความเหมาะสม

ห้องอาบน้ำฝักบัวต้องมีหัวฝักบัวที่มีประสิทธิภาพการไหลของน้ำในระดับ 3 ดาว หากไม่สามารถติดตั้งหัวฝักบัวดังกล่าวได้ ยกตัวอย่างเช่นเพราะอายุของทรัพย์ เช่นนั้นสามารถยอมให้ใช้หัวฝักบัวที่มีประสิทธิภาพการไหลของน้ำระดับ 1 หรือ 2 ได้

ความปลอดภัยด้านไฟฟ้า

มาตรฐานต่ำสุดสำหรับการเช่าเกี่ยวกับความปลอดภัยด้านไฟฟ้าเริ่มตั้งแต่ 29 มีนาคม 2023

ทรัพย์ให้เช่าต้องมีแผงสวิตช์ที่ทันสมัย พร้อมเครื่องตัดวงจร(เซอร์กิตเบรกเกอร์) และสวิตช์ตัดไฟฟ้า(เซฟตี้สวิตช์)ติดตั้งอยู่ด้วย สวิตช์ตัดไฟฟ้าเป็นที่รู้กันว่าเป็นอุปกรณ์ตัดวงจรกระแสไฟตกค้าง (RCD, RCCB หรือ RCBO)

ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการนำช่างไฟฟ้ามาตรวจสอบให้แน่ใจว่าทรัพย์ให้เช่าของตนเป็นไปตามมาตรฐานความปลอดภัยด้านไฟฟ้า

หากคุณเช่าสถานที่ที่มีแผงสวิตช์ที่เป็นประเภทมีเครื่องตัดวงจร

สถานที่ที่เช่าเป็นไปตามมาตรฐานขั้นต่ำหากช่างไฟฟ้าเพิ่มอุปกรณ์เครื่องตัดวงจรที่ได้อำนาจสำหรับเสียบปลั๊กไฟและวงจรกระแสไฟฟ้าที่ให้แสงสว่าง โดยไม่จำเป็นที่จะเพิ่มหรือดัดแปลงการปกป้องไฟฟ้าลัดวงจรไปยังวงจรอื่น ๆ (เช่น เครื่องมือเครื่องใช้ในการหุงต้มแบบอยู่กับที่ หม้อน้ำร้อน หรือ วงจรระบบปรับอากาศ)

เครื่องตัดวงจรรวมถึง

- เครื่องตัดวงจรกระแสไฟเกินและตัดวงจรกระแสไฟตกค้าง (RC) หรือ
- เครื่องตัดวงจรกระแสไฟเกินและเครื่องตัดวงจรกระแสไฟตกค้างแบบไม่มีการป้องกันกระแสไฟเกินในตัว (RCCB) หรือ
- เครื่องตัดวงจรกระแสไฟตกค้างแบบมีการป้องกันกระแสไฟเกินในตัว (RCBO)

หากสถานที่ที่เช่าไม่มีแผงสวิทช์เครื่องตัดวงจร

ทรัพย์สินบางแห่งอาจไม่มีแผงสวิทช์เครื่องตัดวงจร เช่น ทรัพย์สินเก่าที่มีแผงจ่ายไฟและแผงฟิวส์หรือแผงฟิวส์กลาง

เนื่องจากแผงเหล่านี้เป็นแผงฟิวส์เก่า ขาดไฟอาจไม่มีทางเลือกให้ใส่เครื่องตัดวงจร (เช่น RCD, RCCB หรือ RCBO) และอาจต้องเปลี่ยนแผงสวิทช์ทั้งแผงเพื่อให้มั่นใจว่าสถานที่สำหรับให้เช่านั้นเป็นไปตามมาตรฐานความปลอดภัยด้านไฟฟ้า

ในกรณีนี้ ต้องมีเครื่องตัดวงจรไฟฟ้าสำหรับวงจรทั้งหมดที่แผงสวิทช์ ตลอดจนเครื่องมือเครื่องใช้ในการหุงต้มแบบอยู่กับที่ หม้อน้ำร้อน และวงจรระบบปรับอากาศด้วย

ระบบทำความร้อน

ทรัพย์สินให้เช่าทั้งหมดต้องมีเครื่องทำความร้อนที่ติดตั้งอยู่กับที่ (เคลื่อนย้ายไม่ได้) ที่ทำงานได้ดีในบริเวณพื้นที่นั่งเล่นหลัก

สำหรับสัญญาเช่าที่ได้เข้าทำสัญญาตั้งแต่ **29 มีนาคม 2023** เครื่องทำความร้อนต้องเป็นเครื่องทำความร้อนที่ติดตั้งอยู่กับที่ในบริเวณพื้นที่นั่งเล่นหลัก หากมีเครื่องทำความร้อนที่ติดตั้งอยู่กับที่ที่ไม่ประหยัดพลังงาน ผู้ให้เช่าต้องติดของใหม่ที่มีประสิทธิภาพดีกว่าให้

เครื่องทำความร้อนที่ติดตั้งอยู่กับที่ที่ประหยัดพลังงานต้องเป็นอย่างใดอย่างหนึ่งต่อไปนี้

- เครื่องปรับอากาศแบบไร้ท่อหรือปั๊มความร้อนที่มีอัตราการใช้พลังงานตั้งแต่ 2 ดาวขึ้นไป
- เครื่องทำความร้อนแบบใช้ก๊าซที่มีอัตราการใช้พลังงานตั้งแต่ 2 ดาวขึ้นไป
- ระบบการทำความร้อนแบบมีท่อหรือระบบการทำความร้อนแบบใช้น้ำพร้อมเตารีดสำหรับเสียบปลั๊กไฟที่บริเวณพื้นที่นั่งเล่นหลัก
- เตาเผาไหม้เชื้อเพลิงแข็งภายในที่อยู่อาศัย เช่น เตาผิง หรือเตาเผาไม้

อะพาร์ตเมนต์

ในอะพาร์ตเมนต์บางแห่งอาจไม่สามารถใช้หรือติดตั้งเครื่องทำความร้อนแบบประหยัดพลังงานได้เนื่องจากกฎของนิติบุคคลของเจ้าของหรือด้านค่าใช้จ่าย เป็นต้น

และอาจเป็นการไม่สมเหตุสมผลที่จะติดตั้งเครื่องทำความร้อนแบบประหยัดพลังงานถ้าหาก

- ค่าใช้จ่ายในการติดตั้งสูงกว่าค่าเฉลี่ยค่าใช้จ่ายในอะพาร์ตเมนต์ภายในที่อยู่อาศัยอย่างมีนัยสำคัญ
- กฎนิติบุคคลของเจ้าของห้ามติดตั้ง

- การปฏิบัติตามกฎหมายอื่นใด หรือกฎหมายท้องถิ่นทำให้มีค่าใช้จ่ายในการติดตั้งสูง

ในกรณีนี้ ผู้ให้เช่ายังต้องติดตั้งเครื่องทำความร้อนแบบติดอยู่กับที่ในบริเวณพื้นที่นั่งเล่นหลัก

หากผู้ให้เช่าพิจารณาว่าไม่สมเหตุสมผลที่จะติดตั้งเครื่องทำความร้อนแบบประหยัดพลังงาน ผู้ให้เช่าควรจะ

- มีหลักฐานแสดงให้เห็นถึงความไม่สมเหตุสมผลและ
- แจ้งผู้เช่าให้รับทราบก่อนที่จะลงชื่อในทำสัญญาเช่า

คุณสามารถดาวน์โหลดแนวทางปฏิบัติของเราเพื่อข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ [มาตรฐานการเช่าขั้นต่ำสำหรับการทำความร้อน - กฎระเบียบผู้เช่าและผู้อยู่อาศัย ค.ศ.2021](#)

ครัว

ทรัพย์สินต้องมีครัวพร้อมอุปกรณ์ดังต่อไปนี้

- พื้นที่เตรียมอาหารและประกอบอาหารโดยเฉพาะ
- อ่างล้างจานที่อยู่ในสภาพการทำงานที่ดีต่อกับน้ำร้อนและน้ำเย็นที่เหมาะสม
- เตาทำอาหารที่อยู่ในสภาพการทำงานที่ดีและมีหัวเตาสองเตาหรือมากกว่า
- หากมีเตาอบ เตาอบต้องอยู่ในสภาพการทำงานที่ดี

ข้อกำหนดนี้ไม่ใช้กับทรัพย์สินที่มีอยู่ในรายการ [ทะเบียนมรดกที่สามารถยกเว้นการเสียภาษี](#) และได้รับการอนุมัติให้ได้รับการยกเว้นจากมาตรฐาน

ห้องซักผ้า

หากมีห้องซักผ้าที่ทรัพย์สิน ต้องต่อกับน้ำร้อนน้ำเย็นที่เหมาะสม

แสงสว่าง

ภายในห้อง ระเบียงและโถงทางเดินต้องมีแสงสว่างเพื่อให้พื้นที่ใช้งานได้ตามหน้าที่ ตอนกลางวัน แสงตามธรรมชาติอาจรวมแสงที่มาจากห้องติดกันได้ ตอนกลางคืน ผู้เช่าควรเข้าถึงไฟฟ้า

ข้อกำหนดนี้ไม่ใช้กับทรัพย์สินที่ได้รับการจดทะเบียนภายใต้ [พระราชบัญญัติมรดก ค.ศ.2017 \(พ.ศ. 2560\)](#) และได้รับการอนุมัติว่าได้รับการยกเว้นจากมาตรฐาน

กฎแฉ

ประตูทางเข้าด้านนอกของทรัพย์สินต้องมีสลักประตูตายหรือติดตั้งกฎแฉที่ใช้กฎแฉไขเปิดจากภายนอกได้ แต่สามารถเปิดได้โดยไม่ต้องใช้กฎแฉข้างใน

กรณีเดียวที่ไม่สมควรติดสลักประตูตายคือเมื่อ

- ประตูไม่สามารถปิดได้อย่างแข็งแรงด้วยสลักประตูตาย เช่น เพราะตำแหน่งของประตู
- มีประตุมังลวดในกรอบประตูเดียวกับประตูนอก
- ต้องใช้กฎแฉหรืออุปกรณ์ประเภทอื่นภายใต้พระราชบัญญัติและกฎหมายอื่น
- เข้าไม่ถึงประตูเพราะมีเครื่องกันรักษาความปลอดภัยอีกอย่างหนึ่ง ยกตัวอย่างเช่น ประตูติดกฎแฉไปยังตัวอาคารอะพาร์ตเมนต์ หรือประตูใหญ่ติดกฎแฉ
- ทรัพย์สินนั้นจดทะเบียนภายใต้พระราชบัญญัติมรดก ค.ศ.2017 (พ.ศ.2560)และได้รับการอนุมัติว่าได้รับการยกเว้นจากมาตรฐาน

อ่านเพิ่มเติมเกี่ยวกับ[กฎแฉและความปลอดภัย](#)

ราและความชื้น

ทุกห้องต้องปราศจากราและความชื้นที่เกิดจากโครงสร้างหรือเกี่ยวกับโครงสร้างของอาคาร

ความสมบูรณ์แข็งแรงของโครงสร้าง

ทรัพย์สินต้องมีโครงสร้างแข็งแรงและกันน้ำ

ห้องน้ำ

ห้องน้ำของทรัพย์สินต้องอยู่ในสภาพที่ทำงานได้ดีและเชื่อมต่อกับ

- ท่อที่ส่งสิ่งปฏิกูลไปยังโรงบำบัด (ระบบบำบัดสิ่งปฏิกูลแบบตาข่าย)
- ระบบบำบัดน้ำเสียที่ได้รับอนุญาตภายใต้ประมวลหลักปฏิบัติ – การบริหารจัดการการบำบัดน้ำเสียที่สถานที่ของหน่วยงานปกป้องสิ่งแวดล้อมแห่งออสเตรเลีย (EPA Victoria)
- ระบบอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากเทศบาลท้องถิ่น

ห้องน้ำต้องเป็นห้องแยกจากห้องอื่นในทรัพย์สิน ไม่ว่าจะแยกออกต่างหากหรืออยู่ในห้องอื่นที่เหมาะสม เช่น ในห้องอาบน้ำ หรือในห้องอาบน้ำที่มีห้องชักผ้า

การระบายอากาศ

ทรัพย์สินให้เช่าต้องมีการระบายอากาศอย่างเพียงพอในห้องที่อาศัยอยู่ได้ รวมถึงห้องอาบน้ำ ห้องอาบน้ำฝักบัว ห้องน้ำ และห้องซักรีด

ทรัพย์สินต้องมีคุณสมบัติตรงตามข้อกำหนดในการระบายอากาศอย่างเหมาะสมตามประมวลหลักปฏิบัติในสิ่งปลูกสร้างแห่งออสเตรเลีย ซึ่งแตกต่างกันไปตามความแตกต่างของทรัพย์สิน คุณสามารถค้นหาแหล่งข้อมูลใน [ห้องสมุดแหล่งข้อมูลคณะกรรมการประมวลสิ่งปลูกสร้างแห่งออสเตรเลีย](#)

ถึงขยะกันสัตว์รบกวน

ผู้ให้เช่าต้องจัดถังขยะและถังสำหรับใส่ขยะรีไซเคิลให้ผู้เช่าใช้ เทศบาลท้องถิ่นอาจจัดถังให้ได้หรือจะซื้อจากที่ไหนก็ได้ トラバドที่เป็นถึงขยะกันสัตว์รบกวนและเป็นไปตามมาตรฐานในการเก็บขยะของเทศบาล

การบังแสงหน้าต่าง

หน้าต่างในห้องที่มีแนวโน้มว่าจะใช้เป็นห้องนอนหรือพื้นที่นั่งเล่นต้องติดผ้าม่านหรือมู่ลี่บังแดดที่สามารถปิดกันแสงสว่างหรือให้ความเป็นส่วนตัวได้

หน้าต่าง

หน้าต่างภายนอกทั้งหมดในทรัพย์สินให้เช่าที่สามารถเปิดได้ต้องติดกลอนหรือกุญแจเพื่อป้องกันการบุกรุกเข้ามาจากภายนอก

สิทธิของผู้เช่าหากทรัพย์สินไม่เป็นไปตามมาตรฐานต่ำสุด

ผู้เช่าควรทำการตรวจรายละเอียดของทรัพย์สินเพื่อให้มั่นใจว่าตรงตามมาตรฐานต่ำสุดก่อนที่จะลงนามในสัญญาเช่า

หากทรัพย์สินไม่ตรงตามมาตรฐานต่ำสุด ผู้เช่าสามารถร้องขอผู้ให้เช่าซ่อมแซมหรือเปลี่ยนแปลงก่อนการลงนามในสัญญาหรือก่อนผู้เช่าจะย้ายเข้า

หากมีการลงนามสัญญาเช่าไปแล้วแต่ผู้เช่ายังไม่ได้ย้ายเข้า และทรัพย์สินไม่ตรงตามมาตรฐาน ผู้เช่าสามารถ

- เลือกที่จะไม่ย้ายเข้าทรัพย์สินนั้นและไม่ชำระค่าเช่าจนกว่าทรัพย์สินนั้นจะตรงตามมาตรฐานต่ำสุด หรือ
- สิ้นสุดสัญญาเช่าทันทีโดยไม่มีค่าธรรมเนียมด้วยการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบว่าทรัพย์สินไม่ตรงตามมาตรฐานต่ำสุด หรือ
- อย่่างไรก็ย้ายเข้า แล้วร้องขอให้ทำการซ่อมแซมเร่งด่วน
- หากทรัพย์สินอยู่ต่ำกว่ามาตรฐานต่ำสุดเวลาใดก็ตามในระหว่างสัญญาเช่า ผู้เช่าสามารถร้องขอ [การซ่อมแซมเร่งด่วน](#) เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐาน

ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าทรัพย์สินต้องให้ตามมาตรฐานต่ำสุด

มีค่าปรับสำหรับการไม่สามารถจัดทรัพย์สินให้เป็นไปตามมาตรฐานต่ำสุดได้ แล้วยังมีผลตามมาสำหรับการไม่ซ่อมแซมตามที่ถูกร้องขอเพื่อทำให้ทรัพย์สินได้ตามมาตรฐานต่ำสุด

เมื่อผู้ให้เช่าไม่สามารถซ่อมแซมทรัพย์สินได้

หากผู้ให้เช่าไม่ทำตามคำร้องขอสำหรับการซ่อมแซมเร่งด่วน ผู้เช่าอาจ[ส่งเรื่องไปที่ VCAT](#)เพื่อขอคำสั่งให้ผู้ให้เช่าดำเนินการซ่อมแซมตามคำขอ

หรือหากการซ่อมแซมมีค่าใช้จ่ายต่ำกว่า 2,500 ดอลลาร์ออสเตรเลียและผู้เช่าสามารถจ่ายได้ แล้วผู้เช่าอาจจัดให้มีการซ่อมแซมได้ด้วยตัวเอง ในกรณีนี้ ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมที่สมเหตุสมผลกับผู้เช่า

VCAT สามารถสั่งว่าในระหว่างรอการซ่อมแซม การชำระค่าเช่าต้องทำโดยตรงไปยังบัญชีค่าเช่าพิเศษเป็นเวลาหนึ่งเรียกว่า ระยะเวลาที่กำหนด บัญชีค่าเช่าพิเศษเป็นบัญชีที่อยู่ในความพิทักษ์ที่สามารถพักค่าเช่าที่ปกติจะไปยังผู้ให้เช่า เมื่อครบระยะเวลาที่กำหนด

- หากการซ่อมแซมเร่งด่วนเสร็จเรียบร้อยแล้ว ผู้ให้เช่าสามารถขอให้ VCAT จ่ายค่าเช่าจากบัญชีค่าเช่าพิเศษนี้ได้
- หากไม่ทำการซ่อมแซมและทรัพย์สินไม่ตรงตามมาตรฐานต่ำสุด ผู้เช่าสามารถขอให้ VCAT จ่ายเงินค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดในบัญชีค่าเช่าพิเศษให้ผู้เช่าได้

การซ่อมแซมไม่ได้เนื่องจากความยากลำบากทางการเงิน

ในการตัดสินว่าจะส่งเงินค่าเช่าไปยังบัญชีค่าเช่าพิเศษเนื่องจากความล้มเหลวในการซ่อมแซมทรัพย์สินหรือไม่นั้น ทาง VCAT จะพิจารณาว่าผู้ให้เช่ามีความยากลำบากทางการเงินหรือไม่

หากเป็นเช่นนั้น ผู้ให้เช่าต้องให้หลักฐานของความยากลำบากทางการเงินเป็นลายลักษณ์อักษรต่อ VCAT

มาตรากฎหมายในพระราชบัญญัติ

หากคุณอยากทราบสิ่งที่กฎหมายกำหนดเกี่ยวกับมาตรฐานต่ำสุดสำหรับทรัพย์สินให้เช่า คุณสามารถอ่านมาตราเหล่านี้ได้ใน [พระราชบัญญัติการเช่าที่อยู่อาศัย ค.ศ.1997\(พ.ศ.2540\)](#):

- มาตรา 65เอ - อาชีพที่สถานที่เช่าไม่สามารถเป็นไปตามมาตรฐานต่ำสุดในการเช่าได้
- มาตรา 72 - การซ่อมแซมเร่งด่วน
- มาตรา 77 - การชำระค่าเช่าใส่บัญชีค่าเช่าพิเศษ