



หน่วยงานการบริหารสิ่งแวดล้อม

ความรับผิดชอบของเจ้าของอาคารเมื่อให้เช่าสถานที่

ในฐานะเจ้าของตึกหรืออสังหาริมทรัพย์ สิ่งสำคัญคือต้องทราบว่าท่านให้เช่าสถานที่แก่ใคร และบุคคลนั้นดำเนินธุรกิจประเภทใด เราได้รวบรวมข้อมูลและจัดทำเอกสารนี้ขึ้นมา สำหรับสมาคมผู้ให้เช่า, ผู้เช่า, บริษัท, กิจการอสังหาริมทรัพย์ หรือเจ้าของอาคารส่วนตัว เพื่อสรุปกฎต่าง ๆ ที่มีอยู่ตามประมวลกฎหมายสิ่งแวดล้อม

วัตถุประสงค์ของประมวลกฎหมายสิ่งแวดล้อม

คือเพื่อป้องกันการเกิดปัญหาที่จะส่งผลกระทบต่อสุขภาพของมนุษย์

กฎหมายดังกล่าวบังคับใช้กับธุรกิจหลายประเภท ไม่ว่าจะเป็นร้านนวด, ผู้ค้าส่ง และร้านอาหาร ไปจนถึงอู่ซ่อมรถ และร้านค้าปลีกต่าง ๆ ซึ่งการดำเนินธุรกิจเหล่านี้อาจจะเป็นหนึ่งในธุรกิจของคุณ?

ความรับผิดชอบของเจ้าของทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายสิ่งแวดล้อม

ในฐานะเจ้าของอาคาร คุณมีความรับผิดชอบภายใต้ประมวลกฎหมายสิ่งแวดล้อม ว่าอาคารหรือสถานที่ของคุณเหมาะสมกับธุรกิจหรือการทำกิจกรรมของผู้เช่าหรือไม่ ไม่ว่าจะเป็สถานที่สำหรับอยู่อาศัย หรือสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจ ด้วยความรับผิดชอบนี้คุณยังมีหน้าที่ในการดำเนินการที่จำเป็น เพื่อป้องกันหรือแก้ไขปัญหาที่อาจจะส่งผลกระทบต่อสุขภาพของผู้เช่าในอาคารของคุณ

ในทางปฏิบัติหมายความว่า

คุณในฐานะเจ้าของอาคารต้องรับผิดชอบต่อสิ่งที่จะส่งผลกระทบต่อสุขภาพอนามัยโดยตรง เช่น ผนัง เพดาน พื้น ท่อน้ำ หรือต่อสิ่งแวดล้อม ฝ่ายบริหารสิ่งแวดล้อมได้กำหนดข้อกำหนดเหล่านี้ไว้

ในฐานะที่คุณเป็นเจ้าของอาคารและเป็นนิติบุคคล

การจัดการเหล่านี้ในอาคารของคุณต้องทำตามที่กฎหมายระบุไว้ และการประเมินต่าง ๆ จึงไม่ขึ้นอยู่กับการระบุไว้ในสัญญาเช่าเท่านั้น

ส่วนเรื่องของการแบ่งความรับผิดชอบ ระหว่างคุณผู้เป็นเจ้าของอาคารกับผู้เช่า

จะใช้ข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า ซึ่งในกรณีนั้นจะเป็นเรื่องกฎหมายแพ่งที่จะมีส่วนเข้ามาเกี่ยวข้อง

การกำกับดูแลของฝ่ายบริหารสิ่งแวดล้อม

ฝ่ายบริหารสิ่งแวดล้อมดำเนินการตรวจสอบตามที่ประมวลกฎหมายสิ่งแวดล้อม พระราชบัญญัติอาหาร, พระราชบัญญัติฉบับที่ (2018: 2088) เกี่ยวกับยาสูบและผลิตภัณฑ์ที่คล้ายคลึงกัน และพระราชบัญญัติฉบับที่ (1998: 814) ที่มีเนื้อหาเกี่ยวกับข้อกำหนดพิเศษในเรื่องการบำรุงรักษาถนน และป้ายต่าง ๆ

กิจกรรมหรือธุรกิจที่อยู่ภายใต้ประมวลกฎหมายสิ่งแวดล้อมโดยทั่วไป สามารถแบ่งออกเป็นสองประเภท:

ธุรกิจที่ต้องแจ้งทางการ และธุรกิจที่ไม่จำเป็นต้องแจ้งทางการ

กล่าวคือธุรกิจที่ต้องแจ้งทางการ จำเป็นต้องมีการรายงานต่อฝ่ายบริหารสิ่งแวดล้อม ก่อนที่จะเริ่มดำเนินธุรกิจ ซึ่งหมายความว่าเราจะสามารถประเมินเบื้องต้นให้ได้เกี่ยวกับความเหมาะสมของธุรกิจและสถานที่

สำหรับธุรกิจที่ไม่จำเป็นต้องแจ้งทางการ

โดยปกติแล้วจะไม่มี การติดต่อกับฝ่ายบริหารสิ่งแวดล้อมก่อนที่จะเริ่มทำธุรกิจ ดังนั้นหลาย ๆ

คนจึงอาจไม่ทราบข้อกำหนดและกฎต่าง ๆ ทั้งหมด

หรืออาจจะไม่ทราบในบางส่วนของที่ระบุไว้ในประมวลกฎหมายสิ่งแวดล้อม ตัวอย่างธุรกิจที่ไม่จำเป็นต้องแจ้งทางการ เช่น ร้านอาหาร ร้านค้าปลีก ร้านทำเล็บ ช่างทำผม และสมาคมหรือสโมสรบางแห่ง

ข้อเสนอแนะสำหรับเจ้าของอาคาร

ทำงานในเชิงรุก

ตรวจสอบให้แน่ใจว่าคุณและธุรกิจที่คุณให้เช่า

ทราบถึงข้อกำหนดและกฎเกณฑ์ที่มีอยู่สำหรับประเภทของธุรกิจนั้น ๆ

การตรวจสอบให้แน่ใจว่าสถานที่ของคุณเป็นไปตามข้อกำหนดหรือไม่ตั้งแต่แรก

จะทำให้คุณหลีกเลี่ยงการถูกตรวจสอบ และหลีกเลี่ยงการเสียค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นจากการตรวจสอบ

ซึ่งมักจะมีค่าใช้จ่ายที่สูง และใช้เวลานานในการตรวจสอบ

ตัวอย่างเช่น เจ้าของอาคารอาจจะทำการตรวจสอบและประเมินเป็นประจำ

ว่าอาคารได้รับการปรับให้เข้ากับกิจการที่ดำเนินการภายในอาคาร หรือผ่าน OVK

(การควบคุมการระบายอากาศที่จำเป็น) เพื่อตรวจสอบการทำงานของระบบระบายอากาศของอาคาร

หากมีการแก้ไขเกิดขึ้นแล้ว

เจ้าของอาคารจำเป็นต้องตรวจสอบอีกครั้งว่าการแก้ไขนั้นเป็นไปตามที่ควรหรือไม่ และจำเป็นต้องมีการบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษรในกรณีหากมีการแก้ไขต่าง ๆ เพราะเราจำเป็นต้องนำมาแสดงได้เมื่อหน่วยงานการบริหารสิ่งแวดล้อมขอตรวจสอบ

- หน่วยงานบริหารสิ่งแวดล้อมเป็นหน่วยงานราชการที่ให้คำปรึกษา หากคุณไม่แน่ใจเกี่ยวกับกฎต่าง ๆ สำหรับธุรกิจเฉพาะใด ๆ คุณสามารถติดต่อเราได้หากคุณมีคำถาม

การตรวจสอบตนเอง

อยู่ที่อาคารของคุณและตรวจสอบอาคารสถานที่อย่างสม่ำเสมอ
ธุรกิจที่เช่าอาคารนั้นมักจะเปลี่ยนแปลงไปตามกาลเวลา ในบางกรณีที่มีการต่อเติมอาคารสถานที่ใหม่ โดยไม่ได้รับคำปรึกษาจากเจ้าของอาคาร
ตัวอย่างของการเปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมทั่วไปที่เราเห็นระหว่างการตรวจสอบของเรา ได้แก่ :

- การต่อเติมกำแพง
- อุปกรณ์ระบายอากาศถูกขวาง / มีฝาปิด
- ทางหนีไฟถูกปิดหรือถูกขวาง
- เดินไฟฟ้าที่ทำการติดตั้งเอง

การเปลี่ยนแปลงเหล่านี้อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงในเรื่องความปลอดภัยโดยตรง นอกจากนี้ยังก่อให้เกิดปัญหาในระยะยาวด้วย เช่น ความเสียหายจากความชื้น ซึ่งต้องเสียค่าใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม

ตรวจสอบใบอนุญาตก่อสร้าง

ใบอนุญาตก่อสร้างที่มีอยู่สำหรับอาคาร
มักจะมีภาระบ่งชี้จำกัดว่าอาคารสถานที่ก่อสร้างสามารถถูกดัดแปลงและอาจใช้สำหรับอะไรได้บ้าง หากใบอนุญาตก่อสร้างไม่สอดคล้องกับการใช้สถานที่ ก็จะมีความเสี่ยงที่ธุรกิจนั้นจะถูกแบนหรือห้ามทำการตรวจสอบของเราทำให้ได้เห็นสิ่งต่าง ๆ ต่อไปนี้ เช่น:

- ห้องใต้ดินและห้องเก็บของที่ใช้สำหรับทำธุรกิจ หรือทำเป็นที่อยู่อาศัย
- สถานที่ประกอบการธุรกิจและอุตสาหกรรม ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย
- สำนักงานและพื้นที่ในโรงงานอุตสาหกรรม ที่ใช้สำหรับเป็นห้องประชุมหรือชมรม

ติดตามและเช็คข้อกำหนดอื่น ๆ ของหน่วยงานราชการ

- เรื่องใบอนุญาตก่อสร้าง – สำนักผังเมืองในเมืองมัลเมอ (Stadsbyggnadskontoret i Malmö stad)
- เรื่องการป้องกันอัคคีภัย – หน่วยกู้ภัยทางใต้ (Räddningstjänsten Syd)
- เรื่องสภาพแวดล้อมในการทำงาน – หน่วยงานด้านสภาพแวดล้อมการทำงานของสวีเดน (Arbetsmiljöverket)

- หากคุณพบกิจกรรมที่ไม่ได้รับอนุญาตในอาคารของคุณโปรดติดต่อตำรวจ (Polisen)

หากคุณมีข้อสงสัยหรือทราบว่าธุรกิจที่ดำเนินการในอาคารของคุณ

ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดและกฎเกณฑ์ทางกฎหมาย โปรดติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดังกล่าวข้างต้น

คุณสามารถแจ้งข้อมูล โดยไม่จำเป็นต้องเปิดเผยชื่อได้ โดยส่งไปยังฝ่ายบริหารสิ่งแวดล้อมของเทศบาล

กฎหมายและบัญญัติข้อบังคับ

- พระราชบัญญัติสิ่งแวดล้อม (1998: 808)
- กฎหมายเรื่องอาหาร (2549: 804)
- พระราชบัญญัติ (2018: 2088) เกี่ยวกับยาสูบและผลิตภัณฑ์ที่คล้ายคลึงกัน
- พระราชบัญญัติ (1998: 814) ที่มีบทบัญญัติพิเศษเกี่ยวกับการบำรุงรักษาถนนและป้าย
- กฎหมาย (1998: 901) ว่าด้วยการตรวจสอบธุรกิจของตนเอง ของเจ้าของกิจการ

คำแนะนำทั่วไป

- SOSFS 2006: 4

คำแนะนำทั่วไปของคณะกรรมการสุขภาพและสวัสดิการแห่งชาติเกี่ยวกับกิจกรรมด้านอาชีพะอนามัย

- FoHMFS 2014: 18 คำแนะนำของหน่วยงานสาธารณสุขสวีเดนเกี่ยวกับการระบายอากาศ
- FoHMFS 2014: 13 คำแนะนำทั่วไปของหน่วยงานสาธารณสุขสวีเดนเกี่ยวกับเสียงรบกวนภายในอาคาร
- FoHMFS 2014: 14 คำแนะนำทั่วไปของหน่วยงานสาธารณสุขสวีเดนเกี่ยวกับความชื้นและจุลินทรีย์

ติดต่อเรา

หน่วยงานการบริหารสิ่งแวดล้อม เทศบาลมัลเมอ

หน่วยดูแลความปลอดภัยและประสานงาน

โทรศัพท์ 040-34 35 15 วันธรรมดา 9.00-12.00, 13.00-15.30

อีเมล: miljo@malmo.se

ข้อมูลนี้จัดทำโดยหน่วยงานสิ่งแวดล้อมเมืองมัลเมอ (Miljöförvaltningen Malmö)

ซึ่งเขียนโดยนำประสบการณ์การทำงานของเทศบาลมัลเมอในการตรวจธุรกิจนวดไทย

กฎระเบียบของเทศบาลอื่นๆอาจแตกต่างกันไปตามวิธีการทำงานของเทศบาลนั้นๆ

แต่โดยทั่วไปแล้วกฎเกณฑ์จะเหมือนกันทั่วประเทศ

กรณีที่ท่านมีคำถามเกี่ยวกับกฎระเบียบนี้ในเมืองอื่นๆที่ไม่ใช่มัลเมอโปรดติดต่อสำนักงาน

Miljöförvaltningen ในพื้นที่ของคุณ

