

การจะสร้างบ้านสักหลังนั้น เป็นสิ่งที่ต้องพิจารณาให้รอบคอบ เนื่องจากบ้านเป็นสินค้าและบริการที่มีมูลค่าสูง บางคนถึงชีวิตอาจจะมีโอกาสสร้างบ้านได้เพียงแค่ครั้งเดียวจากการเก็บหอมรอมริบเงินมาทั้งชีวิต



สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน
www.hba-th.org

ข้อควรพิจารณาตรวจสอบก่อนการสร้างบ้าน

เรื่อง : สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน
www.hba-th.org
www.facebook.com/homebuilderclub
โทรศัพท์ : 0-2570-0153

เพราะเหตุนี้ ก่อนการสร้างบ้านจึงควรต้องหาความรู้และการตรวจสอบเบื้องต้นเกี่ยวกับการก่อสร้างและบริษัทรับสร้างบ้าน ไม่ต้องถึงขนาดรู้ลึกหรือรู้จริงทุกขั้นตอน แต่ควรรู้ในสิ่งสำคัญที่ต้องรู้เพื่อความรอบคอบในการสร้างบ้าน เพื่อให้ได้บ้านที่มั่นคง แข็งแรงและสวยงาม ในงบประมาณที่เหมาะสม ซึ่งในปัจจุบันนี้การสืบค้นหาข้อมูลนั้นไม่ใช่เรื่องยาก แต่ต้องเลือกค้นหาข้อมูลจากแหล่งที่น่าเชื่อถือได้ และวิเคราะห์ข้อมูลให้ถูกต้อง โดยรายละเอียดในการสืบค้นหาข้อมูลมีดังนี้

1. ตรวจสอบราคาประเมินในการก่อสร้างบ้านที่เหมาะสมกับสเปควัสดุ และความต้องการของตนเอง การสร้างบ้านราคาถูก ไม่ได้หมายความว่าตอบโจทย์ของความต้องการได้ ขณะเดียวกันการก่อสร้างบ้านราคาสูงไปก็ไม่ได้รับประกันว่าจะได้บ้านที่ดี มั่นคงแข็งแรง และมีคุณภาพ สมราคา ราคาในการสร้างบ้านต้องสะท้อนความเป็นจริง เหมาะสมกับขอบเขตความรับผิดชอบที่ให้บริการ คุณภาพวัสดุและฝีมือ ในการคัดเลือกบริษัทรับสร้างบ้านควรระวังผู้รับจ้างที่เสนอราคาต่ำเกินความน่าจะเป็น เพราะราคาที่ต่ำจนเกินไปก็เสี่ยงที่ผู้รับจ้างอาจจะต้องทำงานโดยใช้ราคาถูกเป็นตัวล่อ ซึ่งเมื่อมีความเสี่ยงในเรื่องราคาวัสดุปรับตัวหรืออาจจะคิดราคาไม่รอบคอบ ก็อาจจะเกิดการทวงงานในภายหลังได้ ส่วนบริษัทที่เสนอราคาสูงก็ไม่ได้ยืนยันว่าจะเป็นบริษัทที่ดีที่สุด โดยต้องพิจารณาด้านคุณภาพงานและการให้บริการประกอบ ฉะนั้นราคาจึงควรสะท้อนสิ่งที่ได้รับ เช่น บริการก่อน-หลังการขาย วัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ก่อสร้าง คุณภาพมาตรฐานในการก่อสร้าง



2. ตรวจสอบประวัติผู้ประกอบการ ในปัจจุบันสามารถตรวจสอบประวัติเบื้องต้นของผู้ประกอบการได้จากหน่วยงานต่างๆ เช่น สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคที่เคยถูกร้องเรียนหรือไม่ และเรื่องที่ถูกร้องเรียนร้ายแรงเพียงใด เช่น ทีมงาน สร้างบ้านไม่ได้คุณภาพ, ตรวจสอบที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า เพื่อตรวจสอบว่ามีกรณียื่นงบดุลจนถึงปัจจุบันหรือไม่ เพราะอาจเลิกกิจการในทางกฎหมายแล้วโดยไม่ได้มีการบอกกล่าว ซึ่งอย่าเชื่อจากข้อความโฆษณาเป็นอันขาด

3. ตรวจสอบข้อมูลของบริษัทรับสร้างบ้าน โดยต้องสามารถหาข้อมูลเจ้าของหรือผู้บริหารได้ง่าย เปิดเผยข้อมูลของผลงานรับสร้างบ้านเก่าๆ ทั้งก่อนและหลังการสร้างบ้าน การที่บริษัทใดมีข้อมูลที่สามารถเปิดเผยสู่สาธารณะได้ย่อมเป็นการแสดงเจตนาที่ดี สำหรับรายที่ปิดบังหรือให้ข้อมูลคลุมเครือ ก็ต้องระแวงระวังไว้ก่อน

4. การตรวจสอบสำนักงานของผู้ประกอบการที่เป็นหลักแหล่ง เนื่องจากการก่อสร้างบ้านเป็นสินค้าและบริการที่มีมูลค่าสูง มีการรับเงินบางส่วนล่วงหน้า รวมทั้งเมื่อการสร้างบ้านแล้วเสร็จจะต้องมีการรับประกันหลังส่งมอบ ดังนั้นการมีสำนักงานที่ติดต่อกันได้เป็นหลักแหล่งที่ชัดเจนจึงมีความสำคัญมากว่าจะไม่ทิ้งงานและควบคุมดูแลในระหว่างการก่อสร้าง และในการรับประกันหลังการขายอีกด้วย

5. ตรวจสอบผู้ประกอบการว่ามีวิศวกรและสถาปนิกในการให้คำแนะนำ และตรวจสอบงานก่อสร้างหรือไม่ เพื่อเป็นการมั่นใจว่างานก่อสร้างจะดำเนินการไปตามมาตรฐานงานก่อสร้างที่ดี ที่จะส่งผลต่อความมั่นคงแข็งแรง มีคุณภาพ และมีอายุงานที่ยาวนานตามมาตรฐานที่ควรจะเป็น

6. ตรวจสอบสัญญาว่าจ้างและข้อควรระวัง เบื้องต้นควรเข้าใจก่อนว่าสัญญาส่วนใหญ่มักเขียนขึ้นโดยฝั่งของผู้ประกอบการเอง ดังนั้นถ้าจะให้รอบคอบอาจจะต้องตรวจสอบเนื้อหาสัญญาโดยอ้างอิงสัญญามาตรฐานของสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้านจากเว็บไซต์สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน www.hba-th.org ซึ่งเป็นสัญญาที่ร่างขึ้นมาเพื่อป้องกันการเอาเปรียบผู้บริโภคและควรพิจารณาในประเด็นสำคัญ เพื่อมิให้เสียเปรียบ อาทิเช่น วันเริ่มนับสัญญาควรจะมีวันที่ได้รับใบอนุญาตให้ดำเนินการก่อสร้างตามกฎหมายจากหน่วยงานราชการ และวันสิ้นสุดสัญญาในวันที่ชำระเงินงวดเซ็นสัญญาแล้วเรียนรู้ข้อเกี่ยวข้องกับกฎหมายอื่น เช่น กฎหมายควบคุมอาคาร รู้เรื่องค่าปรับตามสัญญา กรณีก่อสร้างล่าช้า เป็นต้น

7. ตรวจสอบเรื่องการแบ่งจ่ายเงินค่าก่อสร้าง ตามวงงานที่แล้วเสร็จได้แก่

- เซ็นต์สัญญา ไม่ควรจ่ายเงิน 15% ในระบบการก่อสร้างแบบโครงสร้างหล่อในที่
- งานโครงสร้างหลักในระบบการก่อสร้างแบบโครงสร้างหล่อในที่ (คาน เสา พื้น) โครงสร้างหลังคาแล้วเสร็จ ไม่ควรจ่ายเงิน 45-50%
- งานหลังคา-ผนัง งานระบบสายไฟฟ้า-ท่อประปาภายในแล้วเสร็จ ไม่ควรจ่ายเงิน 70-75%
- งานตกแต่งพื้น-ผนัง ประตู-หน้าต่าง สุขภัณฑ์ บันได ทาสี ครัวมีวงเงินกันไว้ประมาณ 25-30% ทั้งนี้ต้องพิจารณาให้สอดคล้องกับรายการสเปควัสดุ ซึ่งอาจจะมีผลแตกต่างกันในรูปแบบและรายละเอียด

การเรียนรู้และตรวจสอบข้อมูลสำคัญดังกล่าว ถึงแม้จะไม่สามารถการันตีได้ว่าจะได้ผู้รับจ้างสร้างบ้านที่ดีมีคุณภาพที่จะให้บริการได้ตลอด 100% แต่อย่างน้อยการตรวจสอบให้รอบคอบตามข้อมูลดังกล่าวก็จะเป็นการป้องกันปัญหาหลายๆ ให้ได้ผู้ที่จะให้บริการสร้างบ้านที่ดี มีคุณภาพเหมาะสมกับความต้องการและงบประมาณ ให้เราสร้างบ้านสำเร็จลุล่วงได้ตามความฝัน