Seattle Department of Construction and Inspections
(แผนกก่อสร้างและตรวจสอบแห่งเมืองซีแอตเทิล)

Tip 604

การปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับ

— แนวทางกำกับดูแลกฎระเบียบด้านความปลอดภัยและคุณภาพชีวิตของซีแอตเทิล

กฎหมายซีแอตเทิลเกี่ยวกับการบำรุงรักษาอาคารสถานที่และการซ่อมแซม

ปรับปรุงเมื่อ 11 กรกฎาคม 2016

Seattle Department of Construction and Inspections (Seattle DCI - แผนกก่อสร้างและตรวจสอบแห่งเมืองซีแอตเทิล) การบริหารจัดการและการบังคับใช้*กฎระเบียบในการบำรุงรักษาหมู่บ้านและอาคารสถานที่* (SMC 22.200-22.208) ของซีแอตเทิล และข้อบัญญัติเมืองอื่นๆ อีกหลายข้อที่มีผลต่อเจ้าของบ้านและผู้เช่า เจ้าพนักงานฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎระเบียบของสมาชิก Seattle DCI สามารถช่วยให้ผู้เช่าและเจ้าของได้เข้าใจความต้องการของระเบียบเมือง

บันทึกการให้ความช่วยเหลือแก่ลูกค้านี้เป็นคำแนะนำโดยทั่วไปในเรื่องของสิทธิและความรับผิดชอบของผู้เช่าและเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าในภายใต้กฎหมายของเมืองซีแอตเทิล สำหรับข้อมูลเฉพาะเกี่ยวกับประมวลกฎหมายว่าด้วยการบำรุงรักษาที่อยู่อาศัยและอาคารสถานที่ (Housing and Building Maintenance Code : HBMC) หรือ ข้อบัญญัติว่าด้วยการขึ้นทะเบียนและการตรวจสอบ (Rental Registration and Inspection Ordinance : RRIO) โปรดติดต่อ:

Seattle Department of Construction and Inspections
กองกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎระเบียบ
(206) 615-0808

สถานที่:
ที่อยู่ทางไปรษณีย์:
19th Floor, Seattle Municipal Tower
700 Fifth Ave., Suite 2000
P.O. Box 34019
Seattle, WA 98124-4019

พระราชบัญญัติเจ้าของ/ผู้เช่าที่อยู่อาศัย รัฐวอชิงตัน (RCW ตอนที่ 59.18) ยังได้กำหนดสิทธิและความรับผิดชอบสำหรับผู้เช่าและเจ้าของบ้าน สำหรับข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกฎหมายของรัฐ ให้ติดต่อองค์กรใดองค์กรหนึ่งที่ได้ระบุไว้ในตอนท้ายของเอกสารฉบับนี้หรือเข้าไปที่ **http://apps.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18.**

เมืองนั้นจะรียกร้องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าอะไรได้บ้าง

ภายใต้ HBMC เจ้าของอาคารในซีแอตเทิล มีหน้าที่ในการให้ความปลอดภัย รักษาความสะอาด รักษาความปลอดภัย สภาพความเป็นอยู่ โดยทั่วไปแล้วเจ้าของมีความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:

- ดูแลสถานที่ให้เหมาะสมสำหรับเป็นที่อยู่อาศัย และเก็บพื้นที่ส่วนรวมทั่วไปให้สะอาดและปลอดภัย
- ทำการควบคุมแมลง หนูและศัตรูพืชอื่นๆ
- รักษาส่วนประกอบโครงสร้างทั้งหมด (หลังคา ผนังและรากฐาน) และให้ที่อยู่อาศัยปลอดภัยจากดินฟ้าอากาศ
- ดูแลระบบไฟฟ้า อุปกรณ์ประปา เครื่องทำความร้อนและเครื่องใช้อื่นๆ ที่เจ้าของมีให้ไว้บริการ
- มีภาชนะบรรจุสำหรับการเก็บขยะที่เพียงพอ
- ความรับผิดชอบในการให้เช่าหน่วยทำความร้อนในช่วงกลางวัน (7:00 น. - 10:30 น.) ต้องมีอุณหภูมิไม่ต่ำ กว่า 68 องศาฟาเรนไฮต์และอุณหภูมิในช่วงกลางคืนไม่น้อยกว่า 58 องศาฟาเรนไฮต์ ตั้งแต่เดือนกันยายนจนถึงเดือนมิถุนายน
- เปลี่ยนกลไกการล็อคและกุญแจในที่พักชั่วคราวเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้พักอาศัย และให้กุญแจห้องพักและกุญแจประตูทางเข้าให้แก่ผู้เช่า
- ติดตั้งเครื่องตรวจจับควันไฟและสอนผู้เช่าให้รู้จักการใช้งานและการบำรุงรักษา

ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในการซ่อมแซมเครื่องใช้ภายในบ้าน เช่น พรม การทาสีใหม่ในกรณีการเปลี่ยนผู้เช่ารายใหม่ เจ้าพนักงานฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎระเบียบสามารถตอบคำถามเกี่ยวกับการซ่อมแซมในแต่ละรายการที่เจ้าของบ้านต้องรับผิดชอบได้ กรุณาโทรสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่เบอร์โทรศัพท์ (206) 615-0808

ภายใต้ RRIO เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในซีแอตเทิลต้องจัดหาที่พักอาศัยที่ปลอดภัยซึ่งตรงตามข้อกำหนดพื้นฐานตามที่ระบุไว้ในรายการตรวจสอบ ของ RRIO และ

- ขึ้นทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยในทุกๆ ห้าปี (ดูเอกสาร Tip หมายเลข 620 การลงทะเบียนทรัพย์สินการเช่า)
- เริ่มในปี 2015 ต้องผ่านการตรวจสอบของ RRIO อย่างน้อยหนึ่งครั้งในทุกสิบปี (ดูเอกสาร Tip หมายเลข 620 การลงทะเบียนทรัพย์สินการเช่า)

พิมพ์บนกระดาษที่ไม่ใช้สารคลอรีนที่ทำมาจากเยื่อที่ผ่านการใช้งานแล้ว 100% ทั้งหมด

ภาระหน้าที่ของผู้เช่า

ภายใต้กฎหมายการใช้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่าในการขนย้าย ผู้เช่าคือผู้ที่ครอบครอง หรือถือสิทธิ์ความเป็นเจ้าของของอาคารหรือมีหลักฐานอ้างถึงสัญญาเช่า ซึ่งรวมถึงผู้อาศัยในที่พักชั่วคราวผู้ซึ่งอยู่ในที่พักอาศัยเป็นเวลาหนึ่งเดือนขึ้นไป สัญญาเช่าอาจจะเป็นได้ทั้งแบบปากเปล่าหรือแบบลายลักษณ์อักษร

คำจำกัดความของผู้เช่า

ผู้เช่าต้องทำตามสิ่งที่ผู้ให้เช่าคาดหวังไว้ในการรักษาบ้านเช่าให้มีความปลอดภัย สะอาด ยกเว้นการสึกหรอตามปกติ ความรับผิดชอบของผู้เช่า รวมไปถึง:

- การกำจัดขยะที่เหมาะสม
- ระมัดระวังดูแลการใช้งานระบบไฟฟ้าและประปา
- ทำการซ่อมแซมความเสียหายใดๆ ที่เกิดจากผู้เช่า หรือแขกที่มาเยือนโดยทันที
- การอนุญาตให้เจ้าของสามารถเข้าถึงห้องพักภายในได้อย่างสมเหตุผลเพื่อการบำรุงรักษา การซ่อมแซม และการกำจัดปลวก รวมทั้ง การอนุญาตให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเข้าดำเนินการเพื่อการตรวจสอบของ RRIO ได้
- ดูแลรักษาระบบตรวจจับควันดำเนินการ์ให้อยู่ในสภาพการทำงานที่ดี
- งดการจัดเก็บวัสดุอันตรายในห้องพัก

ความช่วยเหลือเมื่อท่านมีสิ่งของที่ต้องทำการซ่อมแซม

ผู้เช่าสามารถดำเนินการดังต่อไปนี้ได้ถ้ามีความจำเป็นที่ต้องมีการซ่อมแซม:

1. ติดต่อเจ้าของ การโทรศัพท์หรือส่งจดหมายมักจะเป็นวิธีปกติที่ผู้เช่าจะกระทำมากที่สุดในการติดต่อกับเจ้าของ

   เพื่อแก้ไขปัญหาต่างๆ ซึ่งส่วนใหญ่ปัญหาก็จะได้รับการแก้ไข แต่การซ่อมแซมนั้นจะต้องร้องขอเป็น

   ลายลักษณ์อักษรตามกฎหมาย ก่อนที่ผู้เช่าจะสามารถใช้สิทธิอื่นๆ ได้ โปรดจำไว้ว่าให้เก็บสำเนาของจดหมายทั้งหมดไว้ด้วย

2. รายงานปัญหาไปยัง Seattle DCI หากเจ้าหรือผู้จัดการไม่ดำเนินการซ่อมแซมในเวลาอันเหมาะสม ท่านสามารถนัดหมายให้มีการตรวจสอบจาก Seattle DCI ได้ หากสภาพการณ์นั้นเป็นการละเมิดต่อ HBMC หรือ RRIO และเจ้าของไม่ดำเนินการแก้ไขการละเมิดนั้น ผู้ตรวจสอบจะเรียกร้องไปยังเจ้าของเพื่อให้ทำการแก้ไขให้ถูกต้อง โปรดดูหัวข้อถัดไปเพื่อทราบรายละเอียดเพิ่มเติม

3. ดำเนินวิธีการแก้ไขอื่นๆ รวมถึงการซ่อมแซมด้วยตนเอง การขอไกล่เกลี่ย การวางค่าเช่าเป็นหลักประกันและย้ายออกในที่สุด *พระราชบัญญัติเจ้าของ/ผู้เช่าที่อยู่อาศัย รัฐวอชิงตัน* (RCW ตอนที่ 59.18) ได้กำหนดความ ช่วยเหลือให้แก่ผู้เช่าไว้อย่างจำกัดในกรณีที่เจ้าของอาคารที่ไม่ทำการซ่อมแซมตามกฎระเบียบที่ได้ระบุไว้ภายในเวลาอันสมควรหลังจากที่ได้รับแจ้งถึงความจำเป็นนั้นแล้ว ท่านต้องไม่มีการค้างชำระค่าเช่าและค่าสาธารณูปโภคเพื่อใช้สิทธิ์ต่างๆ เหล่านี้ วิธีแก้ไขอาจจะ เป็นการหักค่าเช่าไว้บางส่วนหรือการขอลดค่าเช่า แต่กฎโดยทั่วไปแล้ว การหักค่าเช่ามักจะไม่ใช่วิธีการแก้ไขที่ถูกต้อง เพราะผู้เช่าอาจจะถูกขับไล่จากการไม่ชำระค่าเช่าได้ รัฐมีกฎระเบียบเฉพาะเจาะจงเกี่ยวกับการหักเงินจากค่าเช่าหรือการชำระค่าเช่าเข้าบัญชีรับฝากทรัพย์สิน สำหรับข้อมูลเกี่ยวกับเรื่องนี้ โปรดติดต่อขอความช่วยเหลือจากกลุ่มผู้เช่าได้ตามเอกสารที่แนบท้ายมานี้

รายงานปัญหาถึง Seattle DCI

ผู้เช่าสามารถรายงานปัญหาไปที่ Seattle DCI ได้ถ้าหากเจ้าของหรือผู้จัดการไม่ดำเนินการซ่อมแซมภายในเวลาที่เหมาะสม ให้เขียน โทรศัพท์หรือไปติดต่อด้วยตนเองที่ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎระเบียบ ซึ่งตั้งอยู่ชั้นที่ 19 ของตึกเทศบาลเมืองซีแอตเทิล (Seattle Municipal Tower) เลขที่ 700 Fifth Ave., Seattle, WA, 98104, (206) 615-0808

- โทรไปที่ Seattle DCI เพื่อรายงานปัญหาถ้าหากเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้จัดการไม่ตอบสนองต่อการร้องขอการซ่อม แซม และการร้องเรียนน่าจะเป็นทางเลือกเดียวที่เหลืออยู่ ชื่อของท่านจะถูกเก็บเป็นความลับถ้าหากท่านทำการรองขอ
- ระบุรายการที่ต้องการรับการตรวจสอบทุกรายการ และพร้อมกับที่ตั้งของตัวอาคารและเลขที่ห้อง
- รวมถึงหมายเลขโทรศัพท์เมื่อทำการขอความช่วยเหลือจาก Seattle DCI เพื่อโทรนัดหมายเวลาในการเข้าตรวจสอบผู้ร้องควรจะอยู่ด้วยในระหว่างการตรวจสอบด้วย
- ถ้าหากผู้ตรวจสอบพบการละเมิด ผู้ตรวจสอบจะออกใบแจ้งให้ดำเนินการซ่อมแซมถึงบุคคลที่ต้องรับผิดชอบได้ทราบ และปิดประกาศแจ้งให้ทราบในสถานที่ให้เช่า
- ระยะเวลาที่ให้ดำเนินการซ่อมแซมโดยทั่วไปคือ 30 ถึง 60 วัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลักษณะของการละเมิดและเวลาที่อาจอนุมัติเพิ่มเติมให้แก่เจ้าของ
- หากเจ้าของไม่ทำการซ่อมแซมตามที่สั่ง Seattle DCI จะดำเนินการฟ้องร้องเพื่อให้ศาลบังคับสั่ง

กฎหมายการขับไล่อย่างมีเหตุผลของเมืองซีแอตเทิล

กฎหมายการขับไล่อย่างมีเหตุผลเป็นส่วนหนึ่งของ HBMC เมืองซีแอตเทิล เจตนาของกฎหมายคือการจัดให้มีมาตรฐานที่ชัดเจนทั้งสำหรับผู้เช่าและเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการเช่า ในกรณีที่การเช่าเดือนต่อเดือนอาจมีการยกเลิกและมีการขับไล่เกิดขึ้น ให้สามารถกระทำการได้ HBMC ระบุเหตุผลเดียวเท่านั้นที่สามารถยกเลิกการเช่าได้ คือเจ้าของจะต้องมี

ข้อความสงวนสิทธิ์ทางกฎหมาย: เอกสาร Tip ฉบับนี้ไม่ควรใช้แทนกฎหมายและกฎข้อบังคับต่างๆ ผู้ยื่นคำขอจะเป็นผู้รับผิดชอบในการปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายและข้อบังคับทั้งหมด ไม่ว่าจะระบุไว้ในเอกสาร Tip ฉบับนี้หรือไม่ก็ตาม

การระบุสาเหตุที่ต้องการยกเลิกการให้เช่าและส่งแจ้งการเลิกเช่าให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร สำหรับข้อมูลเพิ่มเติม ดูที่เอกสาร Tip 604A กฎหมายซีแอตเทิลว่าด้วยการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร

คำจำกัดความต่อไปนี้มีความสำคัญต่อความแตกต่างระหว่างการขับไล่และยุติการเช่า:

การขับไล่: ผลตัดสินจากการดำเนินการทางกฎหมายที่มีคำสั่งศาลให้ผู้เช่าย้ายออกไปตามหนังสือแจ้งให้ทราบตามกฎหมาย

การบอกเลิกการเช่า: หนังสือลายลักษณ์อักษรที่ออกโดยเจ้าของบ้าน แจ้งให้ผู้เช่าย้ายออกโดยระบุเหตุผลอย่างน้อยหนึ่งเหตุผลที่มีในกฎหมายการขับไล่

หมายเหตุ: หากผู้เช่าปฏิเสธที่จะย้าย มีเพียงศาลเท่านั้นที่จะสามารถบังคับให้ผู้เช่าย้ายออกไปได้

ต่อไปนี้เป็นบทสรุปของสาเหตุต่างๆ ที่เจ้าของอาจจะสิ้นสุดการให้เช่าได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย:

1. ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าภายในสามวันนับจากวันที่แจ้งให้ชำระค่าเช่าหรือย้ายออก
2. ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าตามเวลากำหนดเป็นประจำ จนเจ้าของต้องแจ้งทวงถามค่าเช่าค้างจ่ายเป็นลายลักษณ์อักษรมากกว่า4ครั้งหรือมากกว่าในระยะเวลา 12 เดือน
3. ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าภายใน10วันนับจากวันแจ้งให้ทราบเพื่อให้ปฏิบัติตามหรือย้ายออก
4. ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายผู้ให้เช่าและผู้เช่าของรัฐภายใน10วันนับจากวันแจ้งให้ทราบเพื่อให้ปฏิบัติตามหรือย้ายออก
5. ผู้เช่ามักไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดที่สำคัญของสัญญาเช่าหรือให้เช่าซึ่งทำให้เจ้าของต้องออกใบแจ้งเตือนให้ทราบล่วงหน้า10วันให้ปฏิบัติตามหรือย้ายออก เป็นจำนวน3ครั้งหรือมากกว่าในระยะเวลา 12 เดือน
6. ผู้เช่าทำความเสียหายห้องเช่าเป็นอย่างมาก (ทำให้ "สูญเสีย") ทำให้เกิดความรำคาญ (รวมถึงกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับยาเสพติด) หรือทำธุรกิจที่ผิดกฎหมาย และไม่ยอมออกจากสถานที่ภายในสามวันหลังการแจ้งเตือนให้ทราบ ประเภทของความเสียหาย เหตุเดือดร้อนรำคาญหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายจะต้องมีการระบุลงไปในการเขียนของใบเตือนแจ้ง
7. ผู้เช่าประกอบกิจกรรมทางอาญาในตัวอาคารหรือในสถานที่หรือในพื้นที่ๆ อยู่ติดกับอาคารหรือสถานที่กิจกรรมทางอาญาที่ถูกกล่าวหาจะต้องส่งผลต่อสุขภาพหรือความปลอดภัยของผู้เช่ารายอื่นๆ หรือเจ้าของ กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับยาเสพติดที่ผิดกฎหมายต้องเป็นหนึ่งในอาชญากรรมที่กำหนดไว้ในพระราชกฤษฎีกา เจ้าของทรัพย์สินที่ใช้เหตุผลนี้จะต้องระบุข้อเท็จจริงไว้อย่างชัดเจนเพื่อสนับสนุนข้อกล่าวหาและจะต้องส่งสำเนาของการสิ้นสุดการแจ้งการครอบครองให้ Seattle DCI ด้วย
8. เจ้าของประสงค์ที่จะเข้าพักอาศัยด้วยตนเอง หรือครอบครัวเจ้าของต้องการจะเข้าอยู่อาศัยเนื่องจากไม่มีห้องพักในอาคารเดียวกันที่ว่างลง และแจ้งผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างน้อย 90 วันก่อนที่จะสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า รวมถึงครอบครัวคู่สมรสของเจ้าของ หรือหุ้นส่วนในประเทศของเจ้าของ และผู้ปกครอง ปู่ย่าตายาย ลูกๆ พี่น้องและน้องสาวพี่สาวของเจ้าของ คู่สมรสของเจ้าของหรือหุ้นส่วนภายในประเทศของเจ้าของ ถ้าเจ้าของให้เหตุผลที่จะยกเลิกการเช่านี้แล้วไม่ได้ดำเนินการ เขาหรือเธอก็อาจจะต้องรับโทษทางแพ่ง ปรับสูงสุดถึง $2,500 ผู้เช่าที่ถูกยกเลิกการเช่าด้วยเหตุผลนี้มีสิทธิดำเนินการ ถ้าหากรู้สึกว่าข้ออ้างเหล่านี้เจ้าของไม่มีการปฏิบัติตาม
9. เจ้าของประสงค์ที่จะยุติการเช่าของผู้เช่าที่อาศัยอยู่ในหน่วยที่อยู่อาศัยเดียวกันกับเจ้าของ หรือเจ้าของมีความประสงค์เพื่อหยุดการใช้บ้านของเธอร่วมกับผู้เช่าในหน่วยที่อยู่อาศัยเสริมที่ได้รับอนุมัติ (ADU) ในบ้านที่เจ้าของครอบครอง
10. การเข้าพักอาศัยของผู้เช่าขึ้นอยู่กับสถานะการจ้างงานและมีการเลิกจ้างงานเกิดขึ้น
11. เจ้าของมีใบอนุญาตแผนการซ่อมบำรุงและแสดงให้เห็นว่าการทำงานไม่สามารถทำได้ถ้ายังมีผู้เช่าพักอาศัยอยู่ นอกจากนี้ เจ้าของจะต้องดำเนินการช่วยเหลือผู้เช่าทำการย้ายที่อยู่อาศัย (ดูข้อมูลเพิ่มเติมด้านล่าง) ถ้าเจ้าของให้เหตุผลการซ่อมบำรุงเป็นการที่จะยกเลิกการเช่า และไม่ได้ดำเนินการตามนั้น ก็อาจจะได้รับโทษทางแพ่ง $2,500 ผู้เช่าที่เช่าถูกยกเลิกการเช่าด้วยเหตุผลนี้มีสิทธิดำเนินการทางกฎหมายได้ถ้ารู้สึกว่าเจ้าของไม่ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดเหล่านี้
12. เจ้าของต้องการที่จะดัดแปลงอาคารเป็นอาคารสหกรณ์หรือคอนโดมิเนียม (ดูหน้าที่ 5 สำหรับข้อมูลเกี่ยวกับอาคารชุดและกฎหมายสหกรณ์ดัดแปลง)
13. เจ้าของตัดสินใจที่จะรื้อถอนอาคารหรือเพื่อแปลงสถานที่เป็นพื้นที่ใช้งานที่ไม่ใช่เป็นที่อยู่อาศัย สิ่งแรกที่เจ้าของจะต้องกระทำคือ ทำตามกฎหมายในการช่วยเหลือผู้เช่าย้ายที่อยู่อาศัย (ดูหน้าที่ 5) และได้รับใบอนุญาตที่จำเป็น
14. เจ้าของต้องการขายบ้านที่อยู่อาศัยและแจ้งให้ผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรทราบอย่างน้อย 90 วันก่อนที่จะสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า เจ้าของจะต้องระบุรายการทรัพย์สินที่จะขายในราคาที่เหมาะสมลงในหนังสือ พิมพ์หรือกับหน่วยงานอสังหาริมทรัพย์ภายใน 30 วันหลังจากวันที่ผู้เช่าได้ย้ายออกจากสถานที่แล้ว เจ้าของทรัพย์สินอาจจะต้องลงนามรับรองเจตนาที่จะขายบ้านถ้า Seattle DCI ได้รับเรื่องร้องเรียน อาจจะมีข้อโต้แย้งของการละเมิดทางกฎหมาย ในกรณีที่ไม่ได้มีการนำบ้านออกโฆษณาหรือขายทอดตลาด หรือ ยกเลิกการขายไปภายใน 90 วันหลังจากผู้เช่าย้ายออกและทำการให้ผู้อื่นเช่าต่อ ผู้เช่าที่ถูกยกเลิกการเช่าด้วยเหตุผลนี้มีสิทธิดำเนินการทางกฎหมายถ้ารู้สึกว่าเจ้าของไม่ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนด

ข้อความสงวนสิทธิ์ทางกฎหมาย: เอกสาร Tip ฉบับนี้ไม่ควรใช้แทนกฎหมายและกฎข้อบังคับต่างๆ ผู้ยื่นคำขอจะเป็นผู้รับผิดชอบในการปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายและข้อบังคับทั้งหมด ไม่ว่าจะระบุไว้ในเอกสาร Tip ฉบับนี้หรือไม่ก็ตาม

เหล่านี้

15. เจ้าของวางแผนที่จะยุติการใช้บ้านที่อยู่อาศัยซึ่งไม่ได้รับอนุญาตจากประมวลกฎหมายที่ดิน หลังจากได้รับหนังสือแจ้งการละเมิดแล้ว เจ้าของจะต้องจ่ายเงินให้ความช่วยเหลือการย้ายที่อยู่อาศัยให้ผู้เช่าทุกรายอย่างน้อยสองสัปดาห์ก่อนวันที่ผู้เช่าจะย้ายออก ผู้เช่าที่มีรายได้ต่ำต้องได้รับเงินให้ความช่วยเหลือด้านการย้ายที่ $2000 ผู้เช่าอื่นๆ จะต้องจ่ายให้ความช่วยเหลือด้านการย้ายเท่ากับค่าเช่าสองเดือน

16. เจ้าของต้องการลดจำนวนผู้เช่าที่อยู่อาศัยร่วมกันในหน่วยเดียวกันเพื่อให้สอดคล้องกับข้อจำกัดของประมวลกฎหมายที่ดิน (คือไม่เกิน8คนต่อหน่วย ถ้าผู้พักอาศัยไม่มีความสัมพันธ์กันใดๆ)

17. เจ้าของตัดสินใจที่จะยุติการให้เช่าบ้านที่มีการอนุมัติจาก ADU เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานการพัฒนา ADUs หลังจากที่ได้รับหนังสือแจ้งการละเมิดประมวลกฎหมายที่ดิน (หากการละเมิดคือเจ้าของที่มีการย้ายออกจากบ้านและได้เช่าบ้านทั้งสองหน่วย บ้านหลังหนึ่งจะต้องเข้าพักโดยเจ้าของหรือถอดถอนออกไป) เจ้าของจะต้องจ่ายเงินให้ความช่วยเหลือด้านการย้ายที่พักอาศัยเป็นจำนวน $2,000 ให้แก่ผู้เช่าที่มีรายได้ต่ำหรือให้ค่าเช่าสองเดือน ในกรณีอื่นๆ Seattle DCI อาจต้องให้เจ้าของทรัพย์สินลงนามรับรองเจตนายุติการใช้ ADU

18. มีคำสั่งสั่งฉุกเฉินให้ย้ายออกจากที่พักที่ออกโดย Seattle DCI และผู้เช่าไม่ได้ย้ายออกตามะยะเวลาที่กำหนดในคำสั่ง

ไม่ปฏิบัติตามที่ได้ระบุไว้: หากเจ้าของสิ้นสุดการเช่าด้วยสาเหตุที่ว่า (1) วางแผนที่จะขายที่อยู่อาศัยเป็นครอบครัวเดียว (2) เจ้าของหรือสมาชิกในครอบครัวต้องการย้ายเข้า (3) วางแผนซ่อมแซมครั้งใหญ่ (4) จำนวนของผู้อยู่อาศัยจะต้องลดลงเหลือแปดคน หรือ (5) เจ้าของจะหยุด ADU หลังจากได้รับแจ้งการละเมิด และเจ้าของไม่ได้ดำเนินการตามเหตุผลการขับไล่ตามที่ได้ระบุไว้ จนอาจถูกดำเนินการบังคับใช้กฎหมายลงโทษทางแพ่งของเมืองมากถึง $2,500

สิทธิภาคเอกชนของการดำเนินการกับผู้เช่า: ถ้าเจ้าของเลิกเช่าเพราะ (1) จากการขายที่อยู่อาศัยในครอบครัวเดียวคือการวางแผน (2) เจ้าของหรือสมาชิกในครอบครัวคือการย้ายเข้า หรือ (3) การฟื้นฟูสมรรถภาพอย่างมีนัยสำคัญ มีการวางแผนและถ้าเจ้าของล้มเหลวในการดำเนินการตามที่ระบุไว้สำหรับเหตุผลที่การขับไล่ ผู้เช่านั้นสามารถฟ้องเจ้าของได้ถึง $3,000 ค่าใช้จ่ายและค่าทนายความที่เหมาะสม

เว้นแต่ว่าจะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่นข้างต้น การยกเลิกการเช่าจะต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 20 วันก่อนที่จะเริ่มต้นกำหนดระยะเวลาการเช่าในครั้งต่อไป และต้องแจ้งเหตุผลของการยกเลิกเป็นลายลักษณ์อักษร เฉพาะเหตุผลที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้นที่เป็นสาเหตุถูกต้องตามกฎหมายเพื่อยุติการให้เช่าเดือนต่อเดือนได้ในซีแอตเทิล สำหรับข้อความสมบูรณ์ของการขับไล่อย่างมีเหตุผลตามกฎหมายในเมืองซีแอตเทิล ให้เข้าไปที่เว็บไซต์ของเมืองซีแอตเทิล เว็บไซต์ City Clerks และคลิกที่เทศบาลเมืองซีแอตเทิล เรียกหมวดที่ 22.206.160 สำหรับข้อมูลเพิ่มเติม ให้โทรเจ้าของทรัพย์สินและติดต่อจากฝ่ายการให้ความช่วยเหลือผู้เช่าได้ที่ Seattle DCI หมายเลขโทรศัพท์ (206) 615-0808

โปรดทราบว่า ผู้เช่าที่อยู่ภายใต้กฎหมายของรัฐที่ประสงค์จะยุติการเช่าแบบเดือนต่อเดือนจะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนการแจ้งที่เหมาะสม โดยแจ้งให้เจ้าของหรือผู้จัดการทราบเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างน้อย 20 วันก่อนวันเริ่มต้นของการกำหนดระยะเวลาในการเช่าครั้งต่อไป

การบังคับใช้กฎหมายการขับไล่ที่เป็นธรรม

เจ้าพนักงานฝ่ายกำกับการดูแลการปฏิบัติตามกฎระเบียบ Seattle DCI จะตรวจสอบการร้องเรียนการเลิกเช่าที่ผิดกฎหมาย หากการร้องเรียนมีมูล ทางแผนกจะแจ้งให้เจ้าของบ้านได้ทราบถึงข้อกำหนดของกฎหมายและจะออกหนังสือแจ้งการละเมิดถึงเจ้าของบ้าน แจ้งถึงการละเมิดหากเจ้าของบ้านปฏิเสธที่จะยกเลิกการเช่า และหากเจ้าของบ้านยังไม่ยกเลิกการเช่าตามที่ได้แจ้งให้ทราบล่วงหน้าภายในระยะเวลาตามที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือแจ้งการละเมิด จะมีการนำเรื่องฟ้องร้องต่อสำนักงานอัยการสูงสุดของเมือง เจ้าของบ้านที่พบว่ามีการยกเลิกการเช่าอย่างผิดกฎหมายจะถูกลงโทษโดยรับการปรับทางแพ่งเป็นจำนวนเงิน $150.00 ต่อวัน ต่อหน่วยที่อยู่อาศัยนับจากวันที่เกิดการละเมิดเป็นเวลา 10 วันนับจากวันที่ไม่ปฏิบัติตาม และ $500.00 ต่อวัน ต่อหน่วยที่อยู่อาศัยหลังจากนั้น

ภายในสิบ 10 จากวันที่ได้รับแจ้งการละเมิดการขับไล่ที่เป็นธรรมตามกฎหมาย เจ้าของบ้านหรือบุคคลที่ได้รับผลกระทบอื่นๆ อาจจะขอให้ Seattle DCI ทำการทบทวนคำร้อง Seattle DCI จะแจ้งให้ผู้ขอได้ทราบภายใน 7 วันนับจากวันที่ได้รับการร้องขอ ผู้ร้องขอสามารถยื่นส่งเอกสารข้อมูลเพิ่มเติมได้ภายใน 15 วันนับจากที่ได้รับการยืนยันการร้องขอ หลังการตรวจสอบแล้วตัวแทน Seattle DCI อาจยื่น แก้ไข หรือเพิกถอนหนังสือแจ้งการละเมิด และจะส่งหนังสือคำตัดสินออกไปภายใน 15 วันของการตัดสิน

เจ้าของควรเก็บรักษาบันทึกดังต่อไปนี้ไว้ในกรณีที่จะบอกเลิกการให้เช่าที่พักอาศัย:

1. ข้อตกลงการเช่าเป็นลายลักษณ์อักษรกับกฎระเบียบที่ใช้กับผู้เช่าทุกๆ ราย และรายการสภาพอาคาร;
2. ระเบียนของการชำระเงินค่าเช่า;
3. สำเนาการแจ้งให้กับผู้เช่าทราบพร้อมกับหลักฐานว่ามีการแจ้งสิ่งที่กฎหมายกำหนดไว้ว่าต้องแจ้งให้ทราบอย่างถูกต้อง; และ
4. ข้อมูลหรือเอกสารเพื่อสนับสนุนการสิ้นสุดของการเช่า เช่นรายงานเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจากทางตำรวจ หรือข้อร้องเรียนจากเพื่อนบ้าน

ข้อความสงวนสิทธิ์ทางกฎหมาย: เอกสาร Tip ฉบับนี้ไม่ควรใช้แทนกฎหมายและกฎข้อบังคับต่างๆ ผู้ยื่นคำขอจะเป็นผู้รับผิดชอบในการปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายและข้อบังคับทั้งหมด ไม่ว่าจะระบุไว้ในเอกสาร Tip ฉบับนี้หรือไม่ก็ตาม

คำชี้แจงเกี่ยวกับการยกเลิกการเช่าโดยเฉพาะอย่างยิ่งจะต้องระบุเหตุผลของการเลิกเช่า ตัวอย่างเช่น การแจ้งให้ทราบถึงการชำระเงินที่ล่าช้าเป็นปกติวิสัย:

> *"ทางเราได้เคยแจ้งให้ท่านทราบเป็นหนังสือแล้วเมื่อวันที่ 3 มกราคม 1999, วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 1999, วันที่ 3 มีนาคม 1999 และวันที่ 3 เมษายน 1999 ว่าท่านได้ชำระค่าเช่าล่าช้า โดยค่าเช่าจะต้องชำระในวันแรกของแต่ละเดือน"*

เจ้าของได้รับการแนะนำให้รักษาบันทึกต่างๆ ต่อไปนี้เพื่อเป็นหลักฐานของการปฏิบัติตามโปรแกรม RRIO:

1. หลักฐานการขึ้นทะเบียน (ใบรับรองการขึ้นทะเบียน) ซึ่งจะต้องแสดง หรือให้แก่ผู้เช่าแต่ละราย และจัดหาให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ทุกรายเมื่อ หรือก่อนย้ายเข้า
2. สำเนาใบรับรองการปฏิบัติตามหลังจากที่ได้มีการดำเนินการตรวจสอบเรียบร้อยแล้ว

การกระทำที่จะถือว่าเป็นล่วงละเมิดหรือการตอบโต้

การกระทำการดังต่อไปนี้ถือว่าเป็นการล่วงละเมิดหรือตอบโต้ผู้เช่า:

1. การเปลี่ยนตัวล็อคประตู
2. ถอดประตู หน้าต่าง หรือกล่องฟิวส์ติดตั้งอื่นๆ
3. ปิดก๊าซ ไฟฟ้า น้ำประปาหรือสาธารณูปโภคอื่นๆ ที่จัดโดยเจ้าของ
4. ให้ผู้เช่าย้ายออกจากสถานที่เช่ายกเว้นการผ่านกระบวนการการขับไล่ตามกฎหมาย
5. ทำการขับไล่ เพิ่มค่าเช่า หรือข่มขู่ผู้เช่า เนื่องจากผู้เช่าได้รายงานการละเมิด HBMC ไปถึง Seattle DCI หรือมีการ ใช้สิทธิทางกฎหมายใดๆ ที่เกิดจากการเข้าพักของผู้เช่าอาคาร
6. เข้าไปในห้องของผู้เช่า ยกเว้นในกรณีฉุกเฉินหรือได้รับความยินยอมจากผู้เช่า หลังจากที่ได้แจ้งให้ทราบถึงเจตนาที่จะเข้าไป
7. เพิ่มที่พักอาศัยรายเดือนโดยไม่มีการแจ้งล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร 30 วัน สำหรับค่าเช่าที่เพิ่มไม่เกิน 10% และ 60 วันสำหรับค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น 10% ขึ้นไป
8. เพิ่มค่าที่พักอาศัยรายเดือน โดยที่ที่พักอาศัยไม่เป็นไปตามมาตรฐานพื้นฐานสำหรับการอยู่พักอาศัย

การดำเนินการดังต่อไปนี้ถือว่าเป็นการล่วงละเมิดหรือตอบโต้ **เจ้าของ**:

1. การเปลี่ยนล็อคประตู
2. ถอดรื้อสิ่งติดตั้ง เฟอร์นิเจอร์หรือบริการของเจ้าของ
3. จงใจสร้างความเสียหายแก่อาคาร

สำหรับข้อมูลเพิ่มเติมหรือยื่นการร้องเรียน ติดต่อ Seattle DCI ได้ที่เบอร์ (206) 615-0808

คำจำกัดความของค่าที่พักอาศัย

ค่าที่พักอาศัย ได้แก่ ค่าเช่า และ ค่าธรรมเนียมที่คิดเป็นครั้งคราวหรือรายเดือน เช่น ค่าจัดเก็บ ค่าจอดรถ หรือค่าสาธารณูปโภคที่ผู้เช่าชำระให้แก่เจ้าของ

ข้อบัญญัติเมืองอื่นๆ ที่มีผลต่อผู้เช่าและเจ้าของทรัพยสินที่ให้เช่า

1. การให้ความช่วยเหลือผู้เช่าในการขนย้ายตามกฎหมาย

กฤษฎีกานี้ใช้บังคับเมื่อผู้เช่าถูกให้ย้ายจากการรื้อถอนที่อยู่อาศัย เปลี่ยนผู้อาศัย ซ่อมบำรุงครั้งใหญ่ หรือยกเลิกข้อจำกัดที่อยู่อาศัยที่ได้รับความช่วยเหลือจากรัฐบาล

เจ้าของทรัพย์สินที่มีแผนการพัฒนาที่พักอาศัยจะต้องได้รับใบอนุญาตการเคลื่อนย้ายผู้เช่าและอาคารก่อนทำการยุติการให้เช่า ผู้เช่าทุกคนจะต้องได้รับการแจ้งการย้ายให้ทราบล่วงหน้า 90 วัน ผู้เช่ารายได้ต่ำที่มีรายได้ไม่เกินร้อยละ 50% ของรายได้เฉลี่ยจะได้รับความช่วยเหลือ $3,340 โดยเจ้าของที่ต้องจ่ายครึ่งหนึ่ง และเมืองจ่ายอีกครึ่งหนึ่ง

การเพิ่มค่าเช่าเพื่อหลบเลี่ยงการร้องเรียนสำหรับใบอนุญาตผู้การขนย้ายของผู้เช่าจะถือว่าเป็นการละเมิดกฎหมาย

2. กฎระเบียบข้อตกลงให้เช่า

กฎหมายนี้มีบทบัญญัติสามบทที่เจ้าของบ้านควรจะตระหนักถึง:

การประกาศขึ้นค่าเช่า 10 เปอร์เซ็นต์ขึ้นไป: เจ้าของทรัพย์สินที่เจตนาจะขึ้นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่พักอาศัยรวมถึง ค่าเช่า ในจำนวน 10 เปอร์เซ็นต์ขึ้นไปภายในระยะเวลา 12 เดือน จะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างน้อย 60 วันถึงการขึ้นค่าเช่าดังกล่าว

การเปิดเผยข้อมูล: เจ้าของบ้านต้องให้สำเนาสรุปกฎหมายเจ้าของบ้านเช่าของเมืองและรัฐซีแอตเทิลแก่ผู้ที่จะเช่าเมื่อมีข้อตกลงการเช่า สำเนาสรุปจะต้องแนบพร้อมกับสัญญาเช่าทั้งหมดและจะต้องกำหนดให้ผู้เช่าที่ทำการสัญญาเช่าด้วยวาจา และผู้เช่าในปัจจุบันทั้งหมดก็ต้องได้รับสำเนาหนึ่งฉบับด้วย

การห้ามมิให้ทำสัญญาเช่า: ตามกฎหมายนี้ เจ้าของบ้านไม่อนุญาตให้ทำสัญญาการเช่าเดือนต่อเดือนที่ลงโทษผู้เช่าที่ย้ายออกก่อนจำนวนเดือนที่ต้องเช่าต่ำสุด (เช่น หกเดือน) ตั้งแต่เริ่มต้นการเช่า เจ้าของบ้านไม่สามารถจะยึดเงินมัดจำหรือค่าธรรมเนียมอื่นๆ ได้หากผู้เช่าได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรยุติการเช่าและย้ายออกหลังจากการเข้าอยู่อาศัยได้เพียงหนึ่งเดือน หากเจ้าของบ้านต้องการให้เช่าห้องพักเป็นระยะเวลาขั้นต่ำกี่เดือน เจ้าของบ้านควรทำสัญญาเช่าเป็น**สัญญาเช่าระยะยาว**

ข้อความสงวนสิทธิ์ทางกฎหมาย: เอกสาร Tip ฉบับนี้ไม่ควรใช้แทนกฎหมายและกฎข้อบังคับต่างๆ ผู้ยื่นคำขอจะเป็นผู้รับผิดชอบในการปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายและข้อบังคับทั้งหมด ไม่ว่าจะระบุไว้ในเอกสาร Tip ฉบับนี้หรือไม่ก็ตาม

ซึ่งมีบทบัญญัติสามารถลงโทษผู้เช่าที่ย้ายออกก่อนหมดอายุสัญญาการเช่า

ผู้เช่าสามารถดำเนินคดีทางแพ่งกับเจ้าของบ้านที่ละเมิดบทบัญญัติเหล่านี้ได้ เจ้าของบ้านที่พบว่าได้กระทำการละเมิดอาจจะต้องจ่ายค่าปรับพร้อมกับค่าเสียหายของผู้เช่าที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงค่าใช้จ่ายในศาลและค่าทนายความ

3. บทบัญญัติการแปลงเป็นคอนโดมิเนียมและสหกรณ์

เมื่อมีอาคารที่อยู่อาศัยจะถูกแปลงไปเป็นอาคารห้องชุดหรือหน่วยสหกรณ์คอนโดมิเนียม บทบัญญัติการแปลงเป็นคอนโดมิเนียมและสหกรณ์กำหนดไว้ว่าต้องมีหลักเกณฑ์การตรวจสอบที่อยู่อาศัย

นอกจากนี้แล้ว สำหรับการแปลงเป็นคอนโดมิเนียม ผู้เช่าต้องได้รับแจ้งการแปลงเป็นลายลักษณ์อักษร 120 วันล่วงหน้า หากผู้เช่าตัดสินใจที่จะไม่ซื้อหน่วยคอนโดของเขา/ของเธอ ผู้เช่าอาจจะมีสิทธิ์ได้รับเงินสาม (3) เท่าของค่าเช่ารายเดือนเพื่อช่วยเหลือการย้ายที่พัก ถ้ารายได้ประจำปีของผู้เช่าจากทุกแหล่งไม่เกินร้อยละ 80 ของค่าเฉลี่ยในพื้นที่โดยมีการปรับรายได้ตามขนาดครัวเรือน ครัวเรือนที่มีคุณสมบัติที่จะได้รับสิทธิ์ประโยชน์ช่วยเหลือการขนย้าย โดยมีสมาชิกที่มีอายุมากกว่าหกสิบห้า (65) ปี หรือบุคคลที่ "ต้องการความช่วยเหลือพิเศษ" ตามที่กำหนดในกฎบัญญัติ อาจมีสิทธิ์ได้รับความช่วยเหลือเพิ่มเติม

สำหรับการแปลงเป็นสหกรณ์ ผู้เช่าต้องได้รับการแจ้งให้ทราบล่วงหน้า 120 วันถึงความตั้งใจที่จะขายหน่วยที่พัก หากผู้เช่าตัดสินใจที่จะไม่ซื้อหน่วยที่พักของเขา/ของเธอ ครัวเรือนนั้นจะต้องได้รับเงิน $500.00 เพื่อเป็นการช่วยเหลือในการขนย้าย

เงินช่วยเหลือในการขนย้ายจะจ่ายตรงให้กับผู้เช่าจากเจ้าของทรัพย์สินหรือนักพัฒนา เงินช่วยเหลือจะต้องชำระไม่เกินวันที่ผู้เช่าย้ายออก

สำหรับข้อมูลเพิ่มเติม กรุณาติดต่อฝ่ายส่งเสริมกำกับดูแลการปฏิบัติตามระเบียบ Seattle DCI ได้ที่เบอร์ (206) 615-0808

สำหรับข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกฎหมายเหล่านี้ กรุณาโทรไปที่ (206) 615-0808

4. กฎหมายการเรียกเก็บเงินบุคคลที่สาม

กฤษฎีกานี้กำหนดกฎระเบียบสำหรับเจ้าของบ้านด้วยตนเองหรือผ่านบริษัทเอกชน ผู้เช่าเรียกเก็บเงินค่าสาธารณูปโภคในเมือง (น้ำ ท่อน้ำทิ้ง ขยะ การให้บริการไฟฟ้า) แยกต่างหากจากการให้เช่าที่พัก กฤษฎีกาครอบคลุมทุกอาคารที่อยู่อาศัยที่มีหน่วยที่อยู่อาศัยสามหน่วยหรือมากกว่า

กฎระเบียบนี้บังคับเจ้าของบ้านหรือตัวแทนเรียกเก็บเงินต้องให้ข้อมูลเฉพาะเกี่ยวกับค่าใช้และข้อมูลการเรียกเก็บเงินจากผู้เช่าลงในสัญญาเช่าหรือแจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแยกต่างหาก เป็นการละเมิดกฎหมายหากเจ้าของบ้านกำหนดแนวปฏิบัติการเรียกเก็บเงินใหม่โดยไม่มีการแจ้งให้ทราบอย่างถูกต้อง

ผู้เช่าสามารถไม่รับการเรียกเก็บเงินจากบุคคลที่สามโดยแจ้งให้ตัวแทนเรียกเก็บเงินและการอธิบายปัญหาพื้นฐานให้ทราบ โดยจะต้องกระทำภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับการเรียกเก็บเงิน ตัวแทนเรียกเก็บเงิน จะต้องติดต่อหารือข้อพิพาทกับผู้เช่าภายใน 30 วันนับจากที่ได้รับแจ้งข้อพิพาท ผู้เช่ายังสามารถยื่นเรื่อง ร้องเรียนกับสำนักงานของซีแอตเทิลเพื่อเข้าตรวจสอบ หรือฟ้องร้องเจ้าของบ้านต่อศาล หากผู้ตรวจการ หรือศาลให้ผู้เช่าชนะคดี เจ้าของบ้านอาจจะต้องจ่ายค่าปรับ

ข้อมูลเพิ่มเติม

กลุ่มอื่นๆ ที่สามารถให้ข้อมูลแก่ผู้เช่าและเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่า รวมถึง:

1. **Solid Ground**
   (206) 694-6767
   www.solid-ground.org
   ให้ข้อมูลและคำปรึกษาเกี่ยวกับสิทธิและความรับผิดชอบทางกฎหมายภายใต้พระราชบัญญัติเจ้าของ/ผู้เช่า ที่อยู่อาศัยและประมวลกฎหมายอื่นๆ ของรัฐ

2. **Legal Action Center**
   (ศูนย์ดำเนินการตามกฎหมาย)
   (206) 324-6890
   www.ccsww.org/legalactioncenter
   ให้ข้อมูลและความช่วยเหลือกับผู้เช่ารายได้ต่ำที่ต้องเผชิญกับการถูกขับไล่

3. **Tenants Union of Washington State**
   (สหภาพผู้เช่าที่อยู่อาศัยแห่งรัฐวอชิงตัน)
   (206) 723-0500
   www.tenantsunion.org
   ให้ข้อมูลและคำปรึกษาเกี่ยวกับปัญหาเจ้าของบ้าน/ผู้เช่า นอกจากนี้สหภาพผู้เช่าที่อยู่อาศัยยังมีการ จัดการประชุมเชิงปฏิบัติการ ฝึกอบรม และการให้ความช่วยเหลือทางด้านเทคนิคแก่บุคคลที่ทำการ สนับสนุนและกลุ่มผู้เช่าเพื่อช่วยแก้ไขปัญหากับเจ้าของบ้านอย่างมีประสิทธิภาพ

4. **Washington State Attorney General's Office**
   (สำนักงานอัยการสูงสุดของรัฐวอชิงตัน)
   (206) 464-7744
   www.atg.wa.gov
   ให้ข้อมูลเกี่ยวกับสิทธิทางกฎหมายภายใต้พระราชบัญญัติเจ้าของ/ผู้เช่าที่อยู่อาศัย สำนักงานอัยการสูงสุดยังมีสายบริการข้อมูลแก่ผู้บริโภคที่มีการบันทึกเทปไว้ในหัวข้อเจ้าของ/ผู้เช่าที่ (206) 464-6811

5. **Rental Housing Association of Washington**
   (สมาคมเช่าที่อยู่อาศัยของรัฐวอชิงตัน)
   (206) 283-0816
   www.rha-ps.com

ข้อความสงวนสิทธิ์ทางกฎหมาย: เอกสาร Tip ฉบับนี้ไม่ควรใช้แทนกฎหมายและกฎข้อบังคับต่างๆ ผู้ยื่นคำขอจะเป็นผู้รับผิดชอบในการปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายและข้อบังคับทั้งหมด ไม่ว่าจะระบุไว้ในเอกสาร Tip ฉบับนี้หรือไม่ก็ตาม

ให้ข้อมูลเกี่ยวกับสิทธิทางกฎหมายและความรับผิดชอบภายใต้พระราชบัญญัติเจ้าของ/ผู้เช่าที่อยู่อาศัยและระเบียบอื่นๆ

6. Dispute Resolution Center of King County
(ศูนย์ระงับข้อพิพาทแห่งมณฑลพระมหากษัตริย์)
(206) 443-9603
www.kcdrc.org

ให้บริการด้านการไกล่เกลี่ยกับเจ้าของบ้านและผู้เช่า ศูนย์จะทำหน้าที่เป็นช่องทางเลือกให้ระบบศาลเพื่อระงับข้อพิพาท

7. Seattle Office for Civil Rights
(สำนักงานสิทธิพลเมืองซีแอตเทิล)
(206) 684-4500
www.seattle.gov/civilrights

บังคับใช้กฎหมายที่อยู่อาศัยเปิดของเมือง เพื่อคุ้มครองผู้เช่าจากการถูกรังแกทางเชื้อชาติ สีผิว ลัทธิความเชื่อ ศาสนา ตระกูล ชาติกำเนิด อายุ เพศ สถานภาพสมรส สถานะผู้ปกครอง รสนิยมทางเพศ อุดมการณ์ทางการเมือง หรือสถานะทางประสาท ทางจิต หรือความด้อยสมรรถภาพทางร่างกาย การใช้การรับรองตามมาตราที่ 8 หรือการใช้คู่มือการฝึกอบรม หรือสัตว์บริการโดยคนพิการ

8. King County Bar Association
(สมาคมอาชีพทนายความมณฑลพระมหากษัตริย์)

- **คลินิกกฎหมายของพื้นที่ใกล้เคียง**
  (206) 267-7070
  www.kcba.org/CLS/NLC/clients.html
  โทรไปนัดหมายเพื่อขอคำปรึกษาทางกฎหมายได้ฟรี คลินิกเปิดให้บริการตามสถานที่ต่างๆ โทรระหว่างเวลา 09:00 น. และเที่ยง วัน จ.–พฤ.
- **โครงการความยุติธรรมที่พักอาศัย**
  (206) 267-7090
  www.kcba.org/CLS/HJP/clients.html
  เป็นตัวแทนผู้เช่ารายได้ต่ำที่ถูกขับไล่ที่อยู่อาศัย
- **อาสาสมัครบริการด้านกฎหมาย**
  (206) 267-7010
  www.kcba.org/CLS/VLS/clients.html
  ทนายความอาสาสมัครให้ความช่วยเหลือผู้ที่ถูกขับไล่ที่อยู่อาศัย

9. Washington landlord Association
(888) 753-9150
www.walandlord.com

ให้ข้อมูลหลากหลายเกี่ยวกับปัญหาปัญหาที่สำคัญต่างๆ แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการในรัฐวอชิงตัน

10. Washington LawHelp
(ความช่วยเหลือทางกฎหมายรัฐวอชิงตัน)
www.washingtonlawhelp.org

ให้ข้อมูลที่หลากหลายเกี่ยวกับการเคหะที่เฉพาะเจาะจงกับรัฐวอชิงตัน รวมถึงสิทธิผู้เช่า การขับไล่ การเคหะของรัฐและการเคหะสงเคราะห์ ศูนย์พักพิงฉุกเฉิน และความช่วนเหลือ ผู้ซื้อบ้าน เจ้าของบ้าน ผู้เช่าที่จอดสำหรับบ้านพักเคลื่อนที่ ข้อร้องเรียนต่อศาล ความช่วยเหลือด้านพลังงาน สาธารนูปโภค และโทรคมนาคม สามารถรับข้อมูลได้ทางเว็บไซต

11. Washington Multi-Family Housing Association
(สมาคมการเคหะแบบหลายครอบครัวรัฐวอชิงตัน)
(425) 656-9077
www.wmfha.org

เป็นตัวแทนความสนใจของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์แบบหลายครอบครัวและบริษัทบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ทั่วทั้งรัฐวอชิงตันระดับสหพันธรัฐและระดับท้องถิ่น

12. Washington Rental Owners Association
(สมาคมผู้ให้เช่ารัฐวอชิงตัน)
(425) 353-6929
www.waapt.org

องค์กรระดับรัฐที่ให้ความช่วยเหลือเจ้าของที่ดินในระดับรัฐ ให้ทรัพยากรและการศึกษาอย่างต่อเนื่องกับสมาชิกของสมาคม และโปรโมทอุสาหกรรมการให้เช่าที่พักอาศัย

แหล่งข้อมูลเจ้าของ/ผู้เช่าเพิ่มเติม สามารถหาดูได้จากเว็บไซต์ของ Seattle DCI ที่ **www.seattle.gov/dpd/publications** รวมถึง:

- สิทธิและความรับผิดชอบของเจ้าของบ้านและผู้เช่า
- ฉบับแปลข้อมูลเจ้าของบ้าน – ผู้เช่า
- บริการล่ามแปลภาษา
- การขับไล่ที่เป็นธรรมและการย้ายที่พักให้ผู้เช่าบ้าน
- การฝึกอบรมการแก้ไขความขัดแย้ง
- การยื่นคำร้อง

การเข้าถึงข้อมูล

ลิงค์ไปยังข้อมูล Seattle DCI Tips, Director's Rules และ Seattle Municipal Code ฉบับอิเล็กทรอนิกส์ มีอยู่ที่หน้า "Tools & Resources (เครื่องมือและแหล่งช่วยเหลือ)" ในเว็บไซต์ของเราที่ www.seattle.gov/sdci ส่วนสำเนาเอกสารสิ่งพิมพ์เหล่านี้ รวมทั้งกฎข้อบังคับเพิ่มเติมที่ระบุใน Tip ฉบับนี้สามารถหาได้จาก Public Resource Center (ศูนย์ทรัพยากรเพื่อประชาชน) ของเราซึ่งตั้งอยู่ที่ 20th floor of Seattle Municipal Tower at 700 Fifth Ave. ในเขตดาวน์ทาวน์เมืองซีแอตเทิล (206) 684-8467

ข้อความสงวนสิทธิ์ทางกฎหมาย: เอกสาร Tip ฉบับนี้ไม่ควรใช้แทนกฎหมายและกฎข้อบังคับต่างๆ ผู้ยื่นคำขอจะเป็นผู้รับผิดชอบในการปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายและข้อบังคับทั้งหมด ไม่ว่าจะระบุไว้ในเอกสาร Tip ฉบับนี้หรือไม่ก็ตาม

Seattle Department of Construction and Inspections
(แผนกกอสร้างและตรวจสอบแห่งเมืองซีแอตเทิล)

Tip 604A

การปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับ

—แนวทางกำกับดูแลกฎระเบียบด้านความปลอดภัยและคุณภาพชีวิตของซีแอตเทิล

กฎหมายซีแอตเทิลเกี่ยวกับการบำรุงรักษาอาคารสถานที่และการซ่อมแซม

ปรับปรุงเมื่อ 11 กรกฎาคม 2016

Seattle Department of Construction and Inspections (Seattle DCI -แผนกกอสรางและตรวจสอบแหงเมืองซีแอตเทิล) การบริหารจัดการและการบังคับใชกฎระเบียบในการบำรุง รักษาหมูบานและอาคารสถานที่ (SMC 22.200-22.208) ของซีแอตเทิล และขอบัญญัติเมืองอื่นๆ อีกหลายขอที่มีผลตอเจาของบานและผูเชา เจาพนักงานฝายกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎระเบียบของสมาชิก Seattle DCI สามารถชวยใหผูเชาและเจาของไดเขาใจความตองการของระเบียบเมือง

บันทึกการให้ความช่วยเหลือแก่ลูกค้านี้เป็นคำแนะนำโดยทั่วไปในเรื่องของสิทธิและความรับผิดชอบของผูเชาและเจาของอสังหาริมทรัพยใหเชาในภายใตกฎหมายของเมืองซีแอตเทิลสำหรับขอมูลเฉพาะเกี่ยวกับประมวลกฎหมายวาดวยการบำรุงรักษาที่อยูอาศัยและอาคารสถานที่ (Housing and Building Maintenance Code : HBMC) หรือ ขอบัญญัติวาดวยการขึ้นทะเบียนและการตรวจสอบ (Rental Registration and Inspection Ordinance : RRIO) โปรดติดตอ:

Seattle Department of Construction and Inspections
กองกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎระเบียบ
(206) 615-0808

สถานที่: ชั้นที่ 19 ตึกเทศบาลเมืองซีแอตเทิล (Seattle Municipal Tower)
ที่อยู่ทางไปรษณีย์: 700 Fifth Ave., Suite 2000
P.O. Box 34019
Seattle, WA 98124-4019

พระราชบัญญัติเจ้าของ/ผู้เช่าที่อยู่อาศัย รัฐวอชิงตัน ยังได้กำหนดสิทธิและความรับผิดชอบสำหรับผูเชาและเจาของบานสำหรับขอมูลเพิมเติมเกี่ยวกับกฎหมายของรัฐ ให้ติดตอองคกรใดองคกรหนึ่งที่ไดระบุไวในตอนทายของเอกสารฉบับนี้หรือเขาไปที่ **http://apps.leg.wa.gov/RCW/** และพิมพ RCW 59.18

เมืองนั้นจะรียกร้องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้เชาอะไรได้บาง

ภายใต้ HBMC เจ้าของอาคารในซีแอตเทิลมีหน้าที่ในการให้ความปลอดภัย รักษาความสะอาด รักษาความปลอดภัยสุภาพ ความเป็นอยู โดยทั่วไปแลวเจาของมีความรับผิดชอบดังตอไปนี้:

- ดูแลสถานที่ให้เหมาะสมสำหรับเป็นที่อยู่อาศัย และเก็บพื้นที่ส่วนรวมทั่วไปให้สะอาดและปลอดภัย
- ทำการควบคุมแมลง หนูและศัตรูพืชอื่นๆ
- รักษาส่วนประกอบโครงสร้างทั้งหมด (หลังคา ผนังและรากฐาน) และให้ที่อยูอาศัยปลอดภัยจากดินฟ้าอากาศ
- ดูแลระบบไฟฟ้า อุปกรณ์ประปา เครื่องทำความร้อนและเครื่องใชอื่นๆ ที่เจาของมีให้ไวบริการ
- มีภาชนะบรรจุสำหรับการเก็บขยะที่เพียงพอ
- ความรับผิดชอบในการให้เช่าหน่วยทำความร้อนในช่วงกลางวัน (7:00 น. - 10:30 น.) ตองมีอุณหภูมิไมต่ำกวา 68 องศาฟาเรนไฮตและอุณหภูมิในชวงกลางคืนไมนอยกวา 58 องศาฟาเรนไฮต ตั้งแตเดือนกันยายนจนถึงเดือนมิถุนายน
- เปลี่ยนกลไกการล็อคและกุญแจในที่พักชั่วคราวเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผูพักอาศัย และให้กุญแจหองพักและกุญแจประตูทางเขาให้แกผูเชา
- ติดตั้งเครื่องตรวจจับควันไฟและสอนผู้เช่าให้รู้จักการใชงานและการบำรุงรักษา

ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในการซ่อมแซมเครื่องใช้ภายในบาน เชน พรม การทาสีใหมในกรณีการเปลี่ยนผูเชารายใหม เจาพนักงานฝายกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎระเบียบสามารถตอบคำถามเกี่ยวกับกฎรซอมแซมในแตละรายการที่เจาของบานตองรับผิดชอบได กรุณาโทรสอบถามขอมูลเพิมเติมไดที่เบอรโทรศัพท (206) 615-0808

ภายใต้ RRIO เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในซีแอตเทิลต้องจัดหาที่พักอาศัยที่ปลอดภัยซึ่งตรงตามขอกำหนดพื้นฐานตามที่ระบุไวในรายการตรวจสอบ ของ RRIO และ

- ขึ้นทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยในทุกๆ หาปี (ดูเอกสาร Tip หมายเลข 620 การลงทะเบียนทรัพยสินการเชา)
- เริ่มในปี 2015 ต้องผ่านการตรวจสอบของ RRIO อย่างนอยหนึ่งครั้งในทุกสิบปี (ดูเอกสาร Tip หมายเลข 620 การลงทะเบียนทรัพยสินการเชา)

คำจำกัดความของผู้เช่า

ภายใต้กฎหมายการใช้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่าในการขนย้ายผูเชาคือผูที่ครอบครอง หรือถือสิทธิความเป็นเจาของของอาคารหรือมีหลักฐานอางถึงสัญญาเชา ซึ่งรวมถึงผูอาศัยในที่พักชั่วคราวผูซึ่งอยูในที่พักอาศัยเป็นเวลาหนึ่งเดือนขึ้นไป

พิมพ์บนกระดาษที่ไม่ใช้สารคลอรีนที่ทำมาจากเยื่อที่ผ่านการใช้งานแล้ว 100% ทั้งหมด

สัญญาเช่าอาจจะเป็นได้ทั้งแบบปากเปล่าหรือแบบลายลักษณ์อักษร

ภาระหน้าที่ของผู้เช่า

ผู้เช่าต้องทำตามสิ่งที่ผู้ให้เช่าคาดหวังไว้ในการรักษาบ้านเช่าให้มีความปลอดภัย สะอาด ยกเว้นการสึกหรอตามปกติ ความรับผิดชอบของผู้เช่า รวมไปถึง:

- การกำจัดขยะที่เหมาะสม
- ระมัดระวังดูแลการใช้งานระบบไฟฟ้าและประปา
- ทำการซ่อมแซมความเสียหายใดๆ ที่เกิดจากผู้เช่า หรือแขกที่มาเยือนโดยทันที
- การอนุญาตให้เจ้าของสามารถเข้าถึงห้องพักภายในได้อย่างสมเหตุผลเพื่อการบำรุงรักษา การซ่อมแซม และการกำจัดปลวก รวมทั้ง การอนุญาตให้เจาหน้าที่ตรวจสอบเขาดำเนินการเพื่อการตรวจสอบของ RRIO ได
- ระบบตรวจจับควันให้อยู่ในสภาพการทำงานที่ดี
- งดการจัดเก็บวัสดุอันตรายในห้องพัก

ความช่วยเหลือเมื่อท่านมีสิ่งของที่ต้องทำการซ่อมแซม

ผู้เช่าสามารถดำเนินการดังต่อไปนี้ได้ถ้ามีความจำเป็นที่ต้องมีการซ่อมแซม:

1. **ติดต่อเจ้าของ** การโทรศัพท์หรือส่งจดหมายมักจะเป็นวิธีปกติที่ผู้เช่าจะกระทำมากที่สุดในการติดต่อกับเจาของเพื่อแก้ไขปัญหาต่างๆ ซึ่งส่วนใหญ่แล้วปัญหาก็จะได้รับการแก้ไข แต่การซ่อมแซมจะต้องร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษรตามกฎหมาย ก่อนที่ผู้เช่าจะสามารถใช้สิทธิอื่นๆ ได โปรดจำไว้ว่าให้เก็บสำเนาของจดหมายทั้งหมดไว้ด้วย
2. **รายงานปัญหาไปยัง Seattle DCI** หากเจ้าหรือผู้จัดการไม่ดำเนินการซ่อมแซมในเวลาอันเหมาะสม ท่านสามารถนัดหมายให้มีการตรวจสอบจาก Seattle DCI ได หากสภาพการณ์นั้นเป็นการละเมิดต่อ HBMC หรือ RRIO และเจาของไม่ดำเนินการแก้ไขการละเมิดนั้น ผู้ตรวจสอบจะเรียกร้องไปยังเจาของเพื่อให้ทำการแก้ไขให้ถูกต้อง โปรดดูหัวข้อถัดไปเพื่อทราบรายละเอียดเพิ่มเติม
3. **ดำเนินวิธีการแก้ไขอื่นๆ รวมถึงการซ่อมแซมด้วยตนเอง การขอไกล่เกลี่ย การวางค่าเช่าเป็นหลักประกันและ**

   ย้ายออกในที่สุด *พระราชบัญญัติเจ้าของ/ผู้เช่าที่อยู่อาศัย รัฐวอชิงตัน* (RCW ตอนที่ 59.18) ได้กำหนดความช่วยเหลือให้แก่ผู้เช่าไว้อย่างจำกัด ในกรณีที่เจาของอาคารไม่ทำการซ่อมแซมตามระเบียบที่ได้ระบุไว้ภายในเวลาอันสมควรหลังจากที่ได้รับแจ้งถึงความจำเป็นแล้ว ท่านต้องไม่มีการค้างชำระค่าเช่าและค่าสาธารณูปโภค เพื่อใช้สิทธิเหล่านี้ วิธีแก้ไข อาจจะ เป็นการหักค่าเช่าไว้บางส่วนหรือขอลดค่าเช่า แต่กฎโดยทั่วไปแล้ว การหักค่าเช่ามักจะไม่ใช่วิธีการแก้ไขที่ถูกต้อง เพราะผู้เช่าอาจจะถูกขับไล่จากการไม่ชำระค่าเช่าได้ รัฐมีกฎระเบียบเฉพาะเจาะจงเกี่ยวกับการหักเงินจากค่าเช่าหรือชำระค่าเช่าเข้าบัญชีรับฝากทรัพย์สิน สำหรับข้อมูลเกี่ยวกับเรื่องนี้ กรุณาติดต่อขอความช่วยเหลือจากกลุ่มผู้เช่าได้ตามเอกสารที่แนบท้ายมานี้

รายงานปัญหาถึง Seattle DCI

ผู้เช่าสามารถรายงานปัญหาไปที่ Seattle DCI ได้ถ้าหากเจ้าของหรือผู้จัดการไม่ดำเนินการซ่อมแซมภายในเวลาที่เหมาะสม ให้เขียน โทรศัพท์หรือไปติดต่อด้วยตัวท่านเองที่ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎระเบียบ ซึ่งตั้งอยู่ที่บนชั้นที่ 19 ของตึกเทศบาลเมืองซีแอตเทิล (Seattle Municipal Tower) เลขที่ 700 Fifth Ave., Seattle, WA, 98104, (206) 615-0808

- โทรไปที่ Seattle DCI เพื่อรายงานปัญหาถ้าเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้จัดการไม่ตอบสนองต่อการร้องขอการซ่อมแซมและการร้องเรียนนี้จะเป็นทางเลือกเดียวที่เหลืออยู่ ชื่อของท่านจะถูกเก็บเป็นความลับถ้าหากท่านทำการร้องขอ
- ระบุรายการที่ต้องการรับการตรวจสอบทุกรายการ และพร้อมกับที่ตั้งของตัวอาคารและเลขที่ห้อง
- รวมถึงหมายเลขโทรศัพท์เมื่อทำการขอความช่วยเหลือจาก Seattle DCI เพื่อโทรนัดหมายเวลาในการเข้าตรวจสอบ ผู้รองควรจะอยู่ในระหว่างการตรวจสอบด้วย
- ถ้าหากผู้ตรวจสอบพบการละเมิด ผู้ตรวจสอบจะออกใบแจ้งให้ดำเนินการซ่อมแซมถึงบุคคลที่ต้องรับผิดชอบได้ทราบ และปิดประกาศแจ้งให้ทราบในสถานที่ให้เช่า
- ระยะเวลาที่ให้ดำเนินการซ่อมแซมโดยทั่วไปคือ 30 ถึง 60 วัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลักษณะของการละเมิดและเวลาที่อาจอนุมัติเพิ่มเติมให้แก่เจาของ สี่สิบห้ามักเป็นเวลาเฉลี่ยในการปฏิบัติตาม
- หากเจ้าของไม่ทำการซ่อมแซมตามที่สั่ง Seattle DCI จะดำเนินการฟ้องร้องเพื่อให้ศาลบังคับสั่ง

การกระทำที่จะถือว่าเป็นล่วงละเมิดหรือการตอบโต้

THBMC ห้ามการกระทำบางอย่างทั้งต่อผู้เช่าหรือเจ้าของ บทบัญญัติของ HBMC ส่วนนี้จะถูกบังคับใช้โดยกรมตำรวจซีแอตเทิลและมีโทษทางอาญา

การกระทำการดังต่อไปนี้ถือว่าเป็นการล่วงละเมิดหรือตอบโต้ **ผู้เช่า:**

1. การเปลี่ยนตัวล็อคประตู
2. ถอดประตู หน้าต่าง หรือกล่องฟิวส์ติดตั้งอื่นๆ
3. ปิดก๊าซ ไฟฟ้า น้ำประปาหรือสาธารณูปโภคอื่นๆ ที่จัดโดยเจาของ
4. ให้ผู้เช่าย้ายออกจากสถานที่เช่ายกเว้นการผ่านกระบวนการการขับไล่ตามกฎหมาย

ข้อความสงวนสิทธิ์ทางกฎหมาย: *เอกสาร Tip ฉบับนี้ไม่ควรใช้แทนกฎหมายและกฎข้อบังคับต่างๆ ผู้ยื่นคำขอจะเป็นผู้รับผิดชอบในการปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายและข้อบังคับทั้งหมด ไม่ว่าจะระบุไว้ในเอกสาร Tip ฉบับนี้หรือไม่ก็ตาม*

5. ทำการขับไล่ เพิ่มค่าเช่า หรือข่มขู่ผู้เช่า เนื่องจากผู้เช่าได้รายงานการละเมิด HBMC ไปถึง Seattle DCI หรือมีการใช้สิทธิทางกฎหมายใดๆ ที่เกิดจากการเข้าพักของผู้เช่าอาคาร
6. เข้าไปในห้องของผู้เช่า ยกเว้นในกรณีฉุกเฉินหรือได้รับความยินยอมจากผู้เช่า หลังจากที่ได้แจ้งให้ทราบถึงเจตนาที่จะเข้าไป
7. เพิ่มค่าใช้จ่ายที่พักอาศัยรายเดือนโดยไม่มีการแจ้งล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร 30 วัน สำหรับค่าเช่าที่เพิ่มไม่เกิน 10% และ 60 วันสำหรับค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น 10% ขึ้นไป
8. เพิ่มค่าใช้จ่ายค่าที่พักอาศัยรายเดือน โดยที่ที่พักอาศัยไม่เป็นไปตามมาตรฐานสำหรับการอยู่พักอาศัย

การดำเนินการดังต่อไปนี้ถือว่าเป็นการล่วงละเมิดหรือตอบโต้**เจ้าของ**:

1. การเปลี่ยนล็อคประตู
2. ถอดรื้อสิ่งติดตั้ง เฟอร์นิเจอร์หรือบริการของเจ้าของ
3. จงใจสร้างความเสียหายแก่อาคาร

เหตุการณ์ล่วงละเมิดหรือตอบโต้ต่อเจ้าของหรือผู้เช่าควรจะรายงานไปยังสถานีตำรวจซีแอตเทิล โดยรายงานไปยัง Seattle DCI ที่เบอร์ (206) 615-0808

คำจำกัดความค่าที่พักอาศัย

ค่าที่พักอาศัย ได้แก่ ค่าเช่า และ ค่าธรรมเนียมที่คิดเป็นครั้งคราวหรือรายเดือน เช่น ค่าจัดเก็บ ค่าจอดรถ หรือค่าสาธารณูปโภคที่ผู้เช่าชำระให้แก่เจ้าของ

แหล่งที่สามารถให้ข้อมูลเพิ่มเติมได้หรือไม่?

กลุ่มอื่นๆ ที่สามารถให้ข้อมูลแก่ผู้เช่าและเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่า รวมถึง:

1. **Solid Ground**
   (206) 694-6767
   www.solid-ground.org

   ให้ข้อมูลและคำปรึกษาเกี่ยวกับสิทธิและความรับผิดชอบทางกฎหมายภายใต้พระราชบัญญัติเจ้าของ/ผู้เช่า ที่อยู่อาศัยและประมวลกฎหมายอื่นๆ ของรัฐ

2. **Legal Action Center (ศูนย์ดำเนินการตามกฎหมาย) (บริการชุมชนคาทอลิก)**
   (206) 324-6890
   www.ccsww.org/legalactioncenter

   ให้ข้อมูลและความช่วยเหลือกับผู้เช่ารายได้ต่ำที่ต้องเผชิญกับการถูกขับไล่

3. **Tenants Union of Washington State (สหภาพผู้เช่าที่อยู่อาศัยแห่งรัฐวอชิงตัน)**
   (206) 723-0500
   www.tenantsunion.org

   ให้ข้อมูลและคำปรึกษาเกี่ยวกับปัญหาเจ้าของบ้าน/ผู้เช่า นอกจากนี้สหภาพผู้เช่าที่อยู่อาศัยยังมีการ จัดการประชุมเชิงปฏิบัติการ ฝึกอบรม และการให้ความช่วยเหลือทางด้านเทคนิคแก่บุคคลที่ทำการ สนับสนุนและกลุ่มผู้เช่าเพื่อช่วยแก้ไขปัญหากับเจ้าของบ้านอย่างมีประสิทธิภาพ

4. **Washington State Attorney General's Office (สำนักงานอัยการสูงสุดของรัฐวอชิงตัน)**
   (206) 464-7744
   www.atg.wa.gov

   ให้ข้อมูลเกี่ยวกับสิทธิทางกฎหมายภายใต้พระราชบัญญัติเจ้าของ/ผู้เช่าที่อยู่อาศัย สำนักงานอัยการสูงสุดยังมีสายบริการข้อมูลแก่ผู้บริโภคที่มีการบันทึกเทปไว้ในหัวข้อเจ้าของ/ผู้เช่าที่ (206) 464-6811

5. **Rental Housing Association of Washington (สมาคมเช่าที่อยู่อาศัยของรัฐวอชิงตัน)**
   (206) 283-0816
   www.rhawa.org

   ให้ข้อมูลเกี่ยวกับสิทธิทางกฎหมายและความรับผิดชอบภายใต้พระราชบัญญัติเจ้าของ/ผู้เช่าที่อยู่อาศัยและระเบียบอื่นๆ

6. **Dispute Resolution Center of King County (ศูนย์ระงับข้อพิพาทแห่งมณฑลพระมหากษัตริย์)**
   (206) 443-9603
   www.kcdrc.org

   ให้บริการด้านการไกล่เกลี่ยกับเจ้าของบ้านและผู้เช่า ศูนย์จะทำหน้าที่เป็นช่องทางเลือกให้ระบบศาลเพื่อระงับข้อพิพาท

7. **Seattle Office for Civil Rights (สำนักงานสิทธิพลเมืองซีแอตเทิล)**
   (206) 684-4500
   www.seattle.gov/civilrights

   บังคับใช้กฎหมายที่อยู่อาศัยเปิดของเมือง เพื่อคุ้มครองผู้เช่าจากการถูกรังแกทางเชื้อชาติ สีผิว ลัทธิความเชื่อศาสนา ตระกูล ชาติกำเนิด อายุ เพศ สถานภาพสมรส สถานะผู้ปกครอง รสนิยมทางเพศ อุดมการณ์ทางการเมือง หรือสถานะทางประสาท ทางจิต หรือความด้อยสมรรถภาพทางร่างกาย การใช้การรับรองตามมาตราที่ 8 หรือการใช้คู่มือการฝึกอบรม หรือสัตว์บริการโดยคนพิการ

ข้อความสงวนสิทธิ์ทางกฎหมาย: *เอกสาร Tip ฉบับนี้ไม่ควรใช้แทนกฎหมายและกฎข้อบังคับต่างๆ ผู้ยื่นคำขอจะเป็นผู้รับผิดชอบในการปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายและข้อบังคับทั้งหมด ไม่ว่าจะระบุไว้ในเอกสาร Tip ฉบับนี้หรือไม่ก็ตาม*

8. King County Bar Association
(สมาคมอาชีพทนายความมณฑลพระมหากษัตริย์)

- คลินิกกฎหมายของพื้นที่ใกล้เคียง
(206) 267-7070
www.kcba.org/CLS/NLC/clients.html

โทรไปนัดหมายเพื่อขอคำ ปรึกษาทางกฎหมายได้ฟรี คลินิกเปิดให้บริการตามสถานที่ต่างๆ โทรระหว่างเวลา 09:00 น. และเที่ยง วัน จ.–พฤ.

- โครงการความยุติธรรมที่พักอาศัย
(206) 267-7090
www.kcba.org/CLS/HJP/clients.html

เป็นตัวแทนผู้เช่ารายได้ต่ำ ที่ถูกขับไล่ที่อยู่อาศัย

- อาสาสมัครบริการด้านกฎหมาย
(206) 267-7010
www.kcba.org/CLS/VLS/clients.html
ทนายความอา

9. Washington Landlord Association
(สมาคมเจ้าของที่ดินรัฐวอชิงตัน)
(888) 753-9150
www.walandlord.com

ให้ข้อมูลหลากหลายเกี่ยวกับปัญหาที่อยู่อาศัยเฉพาะเจาะจงในรัฐวอชิงตัน รวมถึงสิทธิของผู้เช่า การถูกขับไล่ ที่อยู่อาศัยของรัฐและบ้านพักอุดหนุนสำ หรับผู้มีรายได้น้อย ที่พักฉุกเฉินและให้ความช่วยเหลือผู้ที่ซื้อบ้านใหม่ เจ้าของบ้าน ที่จอดบ้านพักเคลื่อนที่ศาลชั้นต้น ให้ความช่วยเหลือด้านพลังงาน สาธารณูปโภคและการสื่อสารโทรคมนาคม สามารถเข้าถึงข้อมูลได้ทางเว็บไซต์เท่านั้น

10. Washington LawHelp
(ความช่วยเหลือทางกฎหมายรัฐวอชิงตัน)
www.washingtonlawhelp.org

ให้ข้อมูลที่หลากหลายเกี่ยวกับการเคหะที่เฉพาะเจาะจงกับรัฐวอชิงตัน รวมถึงสิทธิผู้เช่า การขับไล่ การเคหะของรัฐและการเคหะสงเคราะห์ ศูนย์พักพิงฉุกเฉิน และความช่วนเหลือ ผู้ซื้อบ้าน เจ้าของบ้าน ผู้เช่าที่จอดสำหรับบ้านพักเคลื่อนที่ ข้อร้องเรียนต่อศาล ความช่วยเหลือด้านพลังงาน สาธารนูปโภค และโทรคมนาคม สามารถรับข้อมูลได้ทางเว็บไซต์

11. Washington Multi-Family Housing Association
(สมาคมการเคหะแบบหลายครอบครัวรัฐวอชิงตัน)
(425) 656-9077
www.wmfha.org

เป็นตัวแทนความสนใจของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์แบบหลายครอบครัวและบริษัทบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ทั่วทั้งรัฐวอชิงตันระดับสหพันธรัฐและระดับท้องถิ่น

12. Washington Rental Owners Association
(สมาคมผู้ให้เช่ารัฐวอชิงตัน)
(425) 353-6929
www.waapt.org

องค์กรระดับรัฐที่ให้ความช่วยเหลือเจ้าของที่ดินในระดับรัฐ ให้ทรัพยากรและการศึกษาอย่างต่อเนื่องกับสมาชิกของสมาคม และโปรโมทอุสาหกรรมการให้เช่าที่พักอาศัย

มีเอกสารฉบับแปลให้บริการ

เอกสารฉบับแปล และบทสรุปของรัฐวอชิงตันและซีแอตเทิลกฎหมายเจ้าของบ้าน/ผู้เช่า มีให้ในภาษาต่อไปนี้: ภาษาอัมฮาริก กัมพูชา จีนกลาง เกาหลี ลาว ออรอมมีฟ่า รัสเซีย โซมาลี สเปน ตากาล็อก ไทย ทีกรินยา และเวียตนาม

- สำเนาพิมพ์มีบริการให้ที่ศูนย์ทรัพยากรเพื่อประชาชน 'Seattle DCI Public Resource Center' ตั้งอยู่ชั้นที่ 20 ของตึกเทศบาลซีแอตเทิล
- สำเนาอิเล็กทรอนิกส์สามาราถดาวน์โหลดได้จาก **http://seattle.gov/dpd/codesrules/commonquestions/rentalhousingproblems/.**

คำถาม?

ถ้าหากท่านมีคำถามเกี่ยวกับเอกสารฉบับนี้ กรุณาโทรศัพท์ติดต่อกองกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎระเบียบของ Seattle DCI ได้ที่เบอร์โทรศัพท์ (206) 615-0808

การเข้าถึงข้อมูล

ลิงค์ไปยังประมวลกฎหมายของซีแอตเทิล และเอกสารเผยแพร่ Seattle DCI ฉบับอิเล็กทรอนิกส์มีอยู่ในหน้า "Tools & Resources (เครื่องมือและแหล่งช่วยเหลือ)" ในเว็บไซต์ของเราที่ www.seattle.gov/dpd ส่วนสำเนาเอกสารสิ่งพิมพ์เหล่านี้สามารถหาได้จาก Public Resource Center (ศูนย์ทรัพยากรเพื่อประชาชน) ของเราซึ่งตั้งอยู่ที่ 20th floor of Seattle Municipal Tower at 700 Fifth Ave. ในเขตดาวน์ทาวน์เมืองซีแอตเทิล (206) 684-8467.

ข้อความสงวนสิทธิ์ทางกฎหมาย: *เอกสาร Tip ฉบับนี้ไม่ควรใช้แทนกฎหมายและกฎข้อบังคับต่างๆ ผู้ยื่นคำขอจะเป็นผู้รับผิดชอบในการปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายและข้อบังคับทั้งหมด ไม่ว่าจะระบุไว้ในเอกสาร Tip ฉบับนี้หรือไม่ก็ตาม*

City of Seattle
Department of Construction and
Inspections (Seattle DCI)

ข้อมูลสำหรับผู้เช่า

บทแปล

สำหรับสำเนาเอกสารนี้ที่เป็นภาษาอัมฮาริก กัมพูชา จีนกลาง เกาหลี ลาว ออรอมมีฟ่า รัสเซีย โซมาลี สเปน ตากาล็อก ไทย ทีกรินยา และเวียตนาม สามารถเยี่ยมชมเว็บไซต์ Seattle DCI ได้ที่ www.seattle.gov/dpd/rentinginseattle หรือโทร (206) 684-8467

สาระสำคัญบทสรุปกฎระเบียบเจ้าของ/ผู้เช่าของรัฐวอชิงตันและเมืองซีแอตเทิลนี้ จะต้องมอบให้แก่ผู้เช่าโดยเจ้าของทรัพย์สินให้เช่าที่อยู่อาศัยตั้งอยู่ในรัฐซีแอตเทิลอย่างน้อยปีละครั้ง โปรดทราบว่ากฎหมายของเมืองและรัฐอาจจะไม่เหมือนกันทั้งหมดในทุกหัวข้อ;ดังนั้นจึงต้องศึกษารายละเอียดกฎหมายทั้งสองฉบับ สำหรับข้อแนะนำทางด้านกฎหมาย โปรดปรึกษาทนายความ

กรกฎาคม 2016

กฎหมายเจ้าของบ้านเช่า–ผู้เช่าในซีแอตเทิล

หน้าที่ของเจ้าของบ้าน

เจ้าของอาคารจะต้องให้ความปลอดภัย รักษาความสะอาด และสภาพความเป็นอยู่ที่ปลอดภัย รวมถึง:

- ดูแลสถานที่ให้เหมาะสมสำหรับเป็นที่อยู่อาศัย และเก็บพื้นที่ส่วนรวมทั่วไปให้สะอาดและปลอดภัย
- ทำการควบคุมแมลง หนูและศัตรูพืชอื่นๆ
- ดูแลรักษาหลังคา ผนังและรากฐาน และให้ที่อยู่อาศัยปลอดภัยจากดินฟ้าอากาศ
- ดูแลระบบไฟฟ้า อุปกรณ์ประปา เครื่องทำความร้อนและเครื่องใช้อื่นๆ ที่เจ้าของมีให้ไว้บริการ
- มีภาชนะบรรจุสำหรับการทิ้งขยะอย่างเพียงพอและจัดให้มีระบบการเก็บขยะ
- ความรับผิดชอบต่อหน่วยทำความร้อน ตั้งแต่เดือนกันยายนจนถึงเดือนมิถุนายน ในช่วงกลางวัน (7:00 น. - 22:30 น.) ต้องมีอุณหภูมิไม่ต่ำกว่า 65 องศาฟาเรนไฮต์ และอุณหภูมิในช่วงกลางคืนไม่น้อยกว่า 58 องศาฟาเรนไฮต์
- สำหรับที่พักที่ไม่เป็นการชั่วคราว จัดให้มีกุญแจเข้าห้องพักและกุญแจประตูทางเข้าอาคาร และโดยส่วนใหญ่จะทำการเปลี่ยนล็อคเมื่อมีการเปลี่ยนผู้เช่า
- ติดตั้งเครื่องตรวจจับควันไฟและสอนผู้เช่าให้รู้จักการใช้งานและบำรุงรักษา

ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องทำการซ่อมบำรุงทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนผู้เช่าใหม่ เช่น การเปลี่ยนพรมใหม่ หรือการทาสีใหม่

ภาระหน้าที่ของผู้เช่า

ผู้เช่าต้องรักษาบ้านเช่าให้มีความปลอดภัย สะอาด รวมถึง:

- การกำจัดขยะที่เหมาะสม
- ระมัดระวังดูแลการใช้งานระบบไฟฟ้าและประปา
- ทำการซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดจากผู้เช่าหรือแขกที่มาเยี่ยมเยียนในทันที
- การอนุญาตให้เข้าถึงห้องพักภายในเพื่อทำการบำรุงรักษาซ่อมแซมและควบคุมกำจัดแมลง
- ดูแลรักษาระบบตรวจจับควันให้อยู่ในสภาพการทำงานที่ดี
- งดการจัดเก็บวัสดุอันตรายในห้องพัก

กฎหมายการขับไล่ที่เป็นธรรม

กฤษฎีกาฉบับนี้ระบุว่าเจ้าของบ้านต้องมีเหตุผลที่ดีในการให้ผู้เช่าเดือนต่อเดือนย้ายออก โดยระบุ เหตุผลต่าง ๆ เท่านั้น ที่ผู้เช่าในซีแอตเทิลจะต้องย้ายออก

และให้เจ้าของแจ้งเหตุผลการให้ออกเป็นลายลักษณ์อักษร เจ้าของบ้านไม่สามารถขับไล่ผู้เช่าได้หากที่ดินนั้นไม่ได้ถูกลงทะเบียนไว้กับเมืองซีแอตเทิล ทั้งนี้เจ้าของจะต้องแจ้งให้ทราบไม่น้อยกว่า 20 วันก่อนวันเริ่มต้นของการกำหนดระยะเวลาเช่าในเดือนต่อไป เหตุผลที่ดีมี:

1. ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าภายใน3วันนับจากวันแจ้งให้ชำระค่าเช่าหรือให้ย้ายออก

สารบัญ

กฎหมายเจ้าของบ้านเช่า-ผู้เช่าในซีแอตเทิล
หน้าที่ของเจ้าของบ้าน 1
ภาระหน้าที่ของผู้เช่า 1
กฎหมายการขับไล่ที่เป็นธรรม 1
การดำเนินการที่จะเป็นการล่วงละเมิดหรือการตอบโต้ 3
ข้อบัญญัติเมืองอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อผู้เช่าและเจ้าของบ้านเช่า 3
กฎหมายของรัฐวอชิงตัน
สิทธิของผู้เช่าทั้งหมด 5
ประเภทของสัญญาเช่า 5
การเลือกปฏิบัติที่ผิดกฎหมาย 5
ความรับผิดชอบ 6
บทบัญญัติที่ผิดกฎหมายในสัญญาเช่า 6
นโยบายสิทธิส่วนบุคคล–การเข้าถึงสถานที่เช่าของเจ้าของบ้าน 6
เงินมัดจำและค่าธรรมเนียมอื่นๆ 6
ความรับผิดชอบของเจ้าของบ้าน 6
ความรับผิดชอบของผู้เช่า 7
พฤติกรรมข่มขู่ของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า 7
การเปลี่ยนแปลงข้อตกลงการเช่าเดือนต่อเดือน 7
การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าระยะยาว 7
วิธีการจัดการกับการบำรุงรักษา 8
การกระทำที่ผิดกฎหมายของเจ้าของบ้าน 8
การสิ้นสุดข้อตกลงในการเช่า 9
การคืนค่ามัดจำ 9
การขับไล่ 9
การไปโดยไม่บอกกล่าว 10

2. ผู้เช่าได้แจ้งทวงถามค่าเช่าค้างชำระเป็นลายลักษณ์อักษรสี่ครั้งหรือมากกว่าในระยะเวลา 12 เดือน
3. ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าภายใน 10 วันนับจากวันแจ้งให้ทราบเพื่อให้ปฏิบัติตามหรือย้ายออก
4. ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดของ กฎหมายผู้ให้เช่าและผู้เช่าของรัฐวอชิงตัน ภายใน 10 วันนับจากวันที่แจ้งให้ทราบเพื่อให้ปฏิบัติตามหรือย้ายออก
5. ผู้ให้เช่าได้แจ้งผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างน้อยเป็นจำนวน 3 ครั้งในระยะเวลา 12 เดือน ให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดที่สำคัญของสัญญาเช่าหรือให้เช่า
6. ผู้เช่าทำความเสียหายห้องเช่าอย่างมาก (ทำให้ "สูญเสีย") ทำให้เกิดความรำคาญ (รวมถึงกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับยาเสพติด) หรือทำธุรกิจที่ผิดกฎหมาย และไม่ยอมออกจากสถานที่ภายในสามวันหลังการเตือนแจ้งให้ทราบ
7. ผู้เช่าประกอบกิจกรรมทางอาญาในตัวอาคารหรือในสถานที่หรือในพื้นที่ๆ อยู่ติดกับอาคารหรือสถานที่กิจกรรมทางอาญาที่ถูกกล่าวหาจะต้องส่งผลต่อสุขภาพหรือความปลอดภัยของผู้เช่ารายอื่นๆ หรือเจ้าของกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับยาเสพติดที่ผิดกฎหมายต้องเป็นหนึ่งในอาชญากรรมที่กำหนดไว้ในพระราชกฤษฎีกา เจ้าของทรัพย์สินที่ใช้เหตุผลนี้จะต้องระบุข้อเท็จจริงไว้อย่างชัดเจนเพื่อสนับสนุนข้อกล่าวหาและจะต้องส่งสำเนาของการสิ้นสุดการแจ้งการครอบครองให้ Seattle DCI สถานที่ให้บริการความช่วยเหลือเจ้าของผู้เช่า (POTA) สถานที่ด้วย
8. เจ้าของประสงค์ที่จะเข้าพักอาศัยด้วยตนเอง หรือครอบครัวเจ้าของต้องการจะเข้าอยู่อาศัยเนื่องจากไม่มีห้องพักในอาคารเดียวกันที่ว่างลง และเขียนหนังสือแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างน้อย 90 วันก่อนที่จะสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า รวมถึงครอบครัวคู่สมรสของเจ้าของ หรือหุ้นส่วนในประเทศของเจ้าของ และผู้ปกครอง ปู่ย่าตายาย ลูกๆ พี่น้องและน้องสาวพี่สาวของเจ้าของ คู่สมรสของเจ้าของหรือหุ้นส่วนภายในประเทศของเจ้าของ Seattle DCI อาจต้องให้เจ้าของทรัพย์สินออกหนังสือรับรองแสดงเจตนาที่จะให้สมาชิกในครอบครัวทำการย้ายเข้า ในกรณีที่ผู้เช่ามีเหตุผลที่เชื่อว่าเจ้าของจะไม่ปฏิบัติตามเหตุผลนี้ มีข้อสันนิษฐานของการละเมิดว่าบุคคลที่กล่าวไว้ไม่ได้ทำการย้ายเข้าพักอาศัยอย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลา 60 วันใน 90 วันหลังจากที่ผู้เช่าได้ทำการย้ายออก ผู้เช่าที่ถูกยกเลิกการเช่าด้วยเหตุผลนี้มีสิทธิดำเนินการทางแพ่ง ถ้ารู้สึกว่าข้ออ้างของเจ้าของบ้านไม่มีการปฏิบัติตาม
9. เจ้าของประสงค์ที่จะยุติการเช่าของผู้เช่าที่อาศัยอยู่ในหน่วยที่อยู่อาศัยเดียวกันกับเจ้าของ หรือเจ้าของมีความประสงค์เพื่อหยุดการใช้บ้านของเธอร่วมกับผู้เช่าในหน่วยที่อยู่อาศัยเสริมที่ได้รับอนุมัติ (ADU) ในบ้านที่เจ้าของครอบครอง
10. การเข้าพักอาศัยของผู้เช่าขึ้นอยู่กับสถานะการจ้างงานและมีการเลิกจ้างงานเกิดขึ้น
11. เจ้าของเตรียมทำการซ่อมบำรุงครั้งใหญ่และได้รับใบอนุญาตย้ายผู้พักอาศัยออก ผู้เช่าที่เช่าถูกยกเลิกการเช่าด้วยเหตุผลนี้มีสิทธิดำเนินการทางกฎหมายถ้ารู้สึกว่าเจ้าของไม่ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดเหล่านี้
12. เจ้าของต้องการที่จะดัดแปลงอาคารเป็นอาคารสหกรณ์หรือคอนโดมิเนียม
13. เจ้าของตัดสินใจที่จะรื้อถอนอาคารหรือเพื่อแปลงสถานที่เป็นพื้นที่ใช้งานที่ไม่ใช่เป็นที่อยู่อาศัย และได้รับใบอนุญาตย้ายผู้พักอาศัยออก
14. เจ้าของต้องการขายบ้านที่อยู่อาศัยและแจ้งให้ผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรทราบอย่างน้อย 90 วันก่อนที่จะสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า เจ้าของจะต้องระบุรายการทรัพย์สินที่จะขายในราคาที่เหมาะสมลงในหนังสือ พิมพ์หรือกับหน่วยงานอสังหาริมทรัพย์ภายใน 30 วันหลังจากวันที่ผู้เช่าได้ย้ายออกจากสถานที่แล้ว เจ้าของทรัพย์สินอาจจะต้องลงนามรับรองเจตนาที่จะขายบ้านถ้า Seattle DCI ได้รับเรื่องร้องเรียน อาจจะมีข้อโต้แย้งของการละเมิดทางกฎหมาย ในกรณีที่ไม่ได้มีการนำบ้านออกโฆษณาหรือขายทอดตลาดหรือ ยกเลิกการขายไปภายใน 90 วันหลังจากผู้เช่าย้ายออกและทำการให้ผู้อื่นเช่าต่อ ผู้เช่าที่ถูกยกเลิกการเช่าด้วยเหตุผลนี้มีสิทธิดำเนินการทางกฎหมายถ้ารู้สึกว่าเจ้าของไม่ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดเหล่านี้
15. เจ้าของวางแผนที่จะยุติการใช้บ้านที่อยู่อาศัยซึ่งไม่ได้รับอนุญาตจากประมวลกฎหมายที่ดิน หลังจากได้รับหนังสือแจ้งการละเมิดแล้ว เจ้าของจะต้องชำระเงินให้ความช่วยเหลือการย้ายที่อยู่อาศัยให้ผู้เช่าทุกรายอย่างน้อยสองสัปดาห์ก่อนวันที่ผู้เช่าจะย้ายออก ผู้เช่าที่มีรายได้ต่ำต้องได้รับเงินให้ความช่วยเหลือด้านการย้ายที่ $2000 ผู้เช่าอื่นๆ จะต้องชำระให้ความช่วยเหลือด้านการย้ายเท่ากับค่าเช่าสองเดือน
16. เจ้าของต้องการลดจำนวนผู้เช่าที่อยู่อาศัยร่วมกันในหน่วยเดียวกันเพื่อให้สอดคล้องกับข้อจำกัดของประมวลกฎหมายที่ดิน (คือไม่เกิน 8 คนต่อหน่วย ถ้าผู้พักอาศัยไม่มีความสัมพันธ์กันใดๆ)
17. เจ้าของตัดสินใจที่จะยุติการให้เช่าบ้านที่มีการอนุมัติจาก ADU เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานการพัฒนา ADUs หลังจากที่ได้รับหนังสือแจ้งการละเมิดประมวลกฎหมายที่ดิน (หากการละเมิดคือเจ้าของที่มีการย้ายออกจากบ้านและได้เช่าบ้านทั้งสองหน่วย บ้านหลังหนึ่งจะต้องเข้าพักโดยเจ้าของหรือถอดถอนออกไป) เจ้าของจะต้องชำระเงินให้ความช่วยเหลือด้านการย้ายที่พักอาศัยเป็นจำนวน $2,000 ให้แก่ผู้เช่าที่มีรายได้ต่ำหรือให้ค่าเช่าสองเดือนในกรณีอื่นๆ Seattle DCI อาจต้องให้เจ้าของทรัพย์สินลงนามรับรองเจตนายุติการใช้ ADU
18. มีคำสั่งสั่งฉุกเฉินให้ย้ายออกจากที่พักที่ออกโดย Seattle DCI และผู้เช่าไม่ได้ย้ายออกตามะยะเวลาที่กำหนดในคำสั่ง

ไม่ปฏิบัติตามที่ได้ระบุไว้: หากเจ้าของสิ้นสุดการเช่าด้วยสาเหตุที่ว่า (1) วางแผนที่จะขายที่อยู่อาศัยเป็นครอบครัวเดียว (2) เจ้าของหรือสมาชิกในครอบครัวต้องการย้ายเข้า (3) [ลบคำ] วางแผนซ่อมแซมครั้งใหญ่ (4) จำนวนของผู้อยู่อาศัยจะต้องลดลงเหลือแปดคน หรือ (5) เจ้าของจะหยุด ADU หลังจากได้รับแจ้งการละเมิด และเจ้าของไม่ได้ดำเนินการตามเหตุผลการขับไล่ตามที่ได้ระบุไว้ จนอาจถูกดำเนินการบังคับใชกฎหมายลงโทษทางแพ่งของเมืองมากถึง $2,500

สิทธิภาคเอกชนของการดำเนินการกับผู้เช่า: ถ้าเจ้าของเลิกเช่าเพราะ (1) จากการขายที่อยู่อาศัยในครอบครัวเดียวคือการวางแผน (2) เจ้าของหรือสมาชิกในครอบครัวคือการย้ายเข้า หรือ (3) [ลบคำ] การฟื้นฟูสมรรถภาพอย่างมีนัยสำคัญ

มีการวางแผนและถ้าเจ้าของล้มเหลวในการดำเนินการตามที่ระบุไว้สำหรับเหตุผลที่การขับไล่ ผู้เช่านั้นสามารถฟ้องเจ้าของได้ถึง $3,000 ค่าใช้จ่ายและค่าทนายความที่เหมาะสม

สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมตามกฎหมายการขับไล่อย่างเป็นธรรม ให้โทรไปที่ Seattle DCI หมายเลข (206) 615-0808 หรือเข้าเยี่ยมชมเว็บไซต์ของ Seattle DCI ที่ www.seattle.gov/dpd และเรียกดูหมวดที่ 22.206

การกระทำที่จะถือว่าเป็นล่วงละเมิดหรือการตอบโต้

กฎหมายของเมืองห้ามกระทำการตอบโต้กับทั้งผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า

เจ้าของบ้านห้ามทำการรบกวนหรือตอบโต้ผู้เช่าโดย:

1. การเปลี่ยนหรือแก้ไขล็อคประตู
2. ถอดประตู หน้าต่าง หรือกล่องฟิวส์ติดตั้งอื่นๆ
3. ปิดสาธารณูปโภคต่างๆ ที่จัดให้โดยเจ้าของบ้าน
4. ให้ผู้เช่าย้ายออกจากสถานที่เช่ายกเว้นการผ่านกระบวนการการขับไล่ตามกฎหมาย
5. ทำการขับไล่ เพิ่มค่าเช่า หรือข่มขู่ผู้เช่า เนื่องจากผู้เช่าได้รายงานการละเมิดไปที่ Seattle DCI หรือกรมตำรวจ หรือได้ใช้สิทธิทางกฎหมายใดๆ ที่เกิดจากการเข้าพักของผู้เช่าอาคาร
6. เข้าไปห้องผู้เช่า ยกเว้นในกรณีฉุกเฉินหรือในช่วงเวลาที่เหมาะสมโดยได้รับความยินยอมจากผู้เช่า หลังจากที่แจ้งให้ทราบถึงเจตนาที่จะเข้าไปอย่างน้อยสองวัน หรือหนึ่งวันเพื่อพาผู้จะซื้อหรือเช่ารายอื่นเข้าชมบ้านพัก
7. ห้ามมิให้ผู้เช่าหรือตัวแทนผู้เช่าที่มาพร้อมกับผู้เช่าทำการกระจายข้อมูลในอาคาร ปิดข้อมูลบนกระดานข่าวตามหลักเกณฑ์อาคาร ติดต่อผู้เช่ารายอื่นๆ ให้ความช่วยเหลือผู้เช่า เพื่อจัดการจัดประชุมในห้องพักชุมชนหรือพื้นที่ทั่วไป
8. เพิ่มค่าที่พักอาศัยรายเดือนโดยไม่มีการแจ้งล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร 30 วัน สำหรับค่าเช่าที่เพิ่มไม่เกิน 10% และ 60 วันสำหรับค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น 10% ขึ้นไป
9. เพิ่มค่าที่พักอาศัยรายเดือน โดยที่หน่วยที่พักอาศัยไม่เป็นไปตามมาตรฐานพื้นฐานสำหรับการอยู่พักอาศัย

ในกรณีทั้งหมดที่กล่าวมา กฎหมายจะสันนิษฐานว่าเจ้าของบ้านทำการตอบโต้หากเจ้าของบ้านกระทำการใดๆ ในสิ่งเหล่านี้ภายใน 90 วันหลังจากผู้เช่ารายงานการละเมิดกับ Seattle DCI หรือกรมตำรวจซีแอตเทิล หรือภายใน 90 วันหลังการดำเนินการของหน่วยงานรัฐ เช่น เข้าทำการตรวจสอบ ในกรณีเช่นนี้ ภาระย่อมตกอยู่กับเจ้าของในการโต้แย้งข้อสันนิษฐานของการตอบโต้นี้

ผู้เช่าห้ามทำการการรบกวนหรือตอบโต้เจ้าของบ้านโดย:

1. การเปลี่ยนหรือเพิ่มล็อคประตู
2. ถอดรื้อสิ่งติดตั้ง เฟอร์นิเจอร์หรือบริการของเจ้าของ
3. จงใจสร้างความเสียหายแก่ตัวอาคาร

สำหรับข้อมูลเพิ่มเติม หรือยื่นข้อร้องเรียน ติดต่อ Seattle DCI ที่เบอร์ (206) 615-0808

คำจำกัดความของผู้เช่า

ภายใต้กฎหมายการให้ช้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่าในการขนย้าย ผู้เช่าคือผู้ที่ครอบครอง หรือถือสิทธิ์ความเป็นเจ้าของของอาคารหรือมีหลักฐานอ้างถึงสัญญาเช่า ซึ่งรวมถึงผู้อาศัยในที่พักชั่วคราวผู้ซึ่งอยู่ในที่พักอาศัยเป็นเวลาหนึ่งเดือนขึ้นไป สัญญาเช่าอาจจะเป็นได้ทั้งแบบปากเปล่าหรือแบบลายลักษณ์อักษร

คำจำกัดความค่าที่พักอาศัย

ค่าที่พักอาศัย ได้แก่ ค่าเช่า และ ค่าธรรมเนียมที่คิดเป็นครั้งคราวหรือรายเดือน เช่น ค่าจัดเก็บ ค่าจอดรถ หรือค่าสาธารณูปโภคที่ผู้เช่าชำระให้แก่เจ้าของ

การเพิ่มค่าที่พักอาศัย

ในเทศบาลเมืองซีแอตเติล เจ้าของบ้านต้องแจ้งผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า 30 วันว่า จะมีการเพิ่มค่าที่พักอาศัย (ค่าเช่า ค่าที่จอดรถ ค่าเก็บของ และค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับค่าเช่า) หากเพิ่มขึ้นไม่เกิน 10% และต้องแจ้งล่วงหน้า 60 วันสำหรับค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น 10% ขึ้นไป การเพิ่มสามารถเริ่มต้นได้เฉพาะการเริ่มต้นของช่วงการเช่า โดยทั่วไปคือช่วงต้นเดือน

เจ้าของบ้านไม่สามารถเพิ่มค่าที่พักอาศัยสำหรับหน่วยที่พักอาศัยใดๆ ที่ไม่ตรงตามมาตรฐานที่พักอาศัยขั้นต่ำของโปรแกรมการตรวจสอบการเช่าที่พักอาศัย (Residential Rental Inspection Program) (http://www.seattle.gov/dpd/cs/groups/pan/@pan/documents/web_informational/s048492.pdf)

เจ้าของและผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถเพิ่มค่าที่พักอาศัยเพื่อหลีกเลี่ยงการสมัคร ใบอนุญาตย้ายผู้พักอาศัยออก ซึ่งทรัพย์สินที่เท่าจะถูกรื้อถอน ฟื้นฟู เปลี่ยนการใช้งาน หรือข้อกำหนดการใช้จะถูกยกเลิกไป (http://www.seattle.gov/dpd/codesrules/commonquestions/tenantrelocation/default.htm)

ข้อบัญญัติเมืองอื่นๆ ที่มีผลต่อผู้เช่าและเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่า

1. **กฎระเบียบข้อตกลงการเช่า**

   ตามกฎหมายนี้ เจ้าของบ้านที่ตั้งใจจะขึ้นค่าเช่าและค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยบางส่วนอื่นๆ ร้อยละ 10 หรือมากกว่าภายในระยะเวลา 12 เดือนจะต้องแจ้งล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร 60 วัน สอง เจ้าของบ้านไม่อนุญาตให้บังคับผู้เช่าเดือนต่อเดือนต้องพักนานกว่าหนึ่งระยะเวลาเช่า (เช่น หนึ่งเดือน) สัญญาการเช่าที่ผู้เช่าลงโทษที่ย้ายออกก่อนจำนวนขั้นต่ำหลายๆ เดือนไม่มีผลบังคับใช้ เจ้าของบ้านที่ต้องการให้ห้องพักเช่าออกเป็นระยะเวลาจะต้องให้เช่าเป็นระยะเวลา ท้ายสุด เจ้าของบ้านจะต้องให้สิ่งพิมพ์เกี่ยวกับกฎหมายของซีแอตเทิลและรัฐวอชิงตันนี้แก่ทั้งผู้เช่าในปัจจุบันและใหม่ ผู้เช่าสามารถเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย และบทลงโทษผ่านการฟ้องร้องทางแพ่งกับเจ้าของที่ดินที่ละเมิดกฎหมายนี้ ผู้เช่าสามารถรับสำเนาต้นแบบหนึ่งฉบับได้จาก Seattle DCI ศูนย์ทรัพยากรเพื่อประชาชน ตั้งอยู่ชั้นที่ 20 ของตึกเทศบาลซีแอตเทิล เลขที่ 700 Fifth

Ave. การขอสำเนาโดยทางไปรษณีย์ ให้ส่งซองจดหมายจ่าหน้าซองถึงตัวท่านเองไปที่ ฝ่ายเสมียนสิ่งตีพิมพ์ Seattle DCI เลขที่ 700 Fifth Ave.

2. กฎหมายการเคหะเปิดและที่พักมหาชน

เมืองซีแอตเทิลมุ่งมั่นที่จะดำเนินนโยบายในการส่งเสริมให้ทุกคนมีที่อยู่อาศัยและห้ามมีการเลือกปฏิบัติบนพื้นฐานของเชื้อชาติ สีผิว ลัทธิ ศาสนา วงศ์ตระกูล ชาติกำเนิด อายุ เพศ สถานภาพสมรส สถานะของผู้ปกครอง รสนิยมทางเพศ อัตลักษณ์ทางเพศ อุดมการณ์ทางการเมือง การมีส่วนร่วมในโปรแกรมมาตรา 8 หรือทุพพลภาพ ข้อสอบถามเกี่ยวกับเทศบัญญัติและข้อร้องเรียนการละเมิดนี้ ควรส่งไปที่สำนักงานซีแอตเทิลเพื่อสิทธิพลเมืองที่เบอร์ (206) 684-4500

3. บทบัญญัติการแปลงเป็นคอนโดมิเนียมและสหกรณ์

เมื่อมีอาคารที่อยู่อาศัยจะถูกแปลงไปเป็นอาคารห้องชุดหรือหน่วยสหกรณ์คอนโดมิเนียม บทบัญญัติการแปลงเป็นคอนโดมิเนียมและสหกรณ์กำหนดไว้ว่าต้องมีหลักเกณฑ์การตรวจสอบที่อยู่อาศัย

นอกจากนี้แล้ว สำหรับการแปลงเป็นคอนโดมิเนียม ผู้เช่าต้องได้รับแจ้งการแปลงเป็นลายลักษณ์อักษร 120 วันล่วงหน้า หากผู้เช่าตัดสินใจที่จะไม่ซื้อหน่วยคอนโดของเขา/ของเธอ ผู้เช่าอาจจะมีสิทธิ์ได้รับเงินสาม (3) เท่าของค่าเช่ารายเดือนเพื่อช่วยเหลือการย้ายที่พัก ถ้ารายได้ประจำปีของผู้เช่าจากทุกแหล่งไม่เกินร้อยละ 80 ของค่าเฉลี่ยในพื้นที่โดยมีการปรับรายได้ตามขนาดครัวเรือน ครัวเรือนที่มีคุณสมบัติที่จะได้รับสิทธิ์ประโยชน์ช่วยเหลือการขนย้าย โดยมีสมาชิกที่มีอายุมากกว่าหกสิบห้า (65) ปี หรือบุคคลที่ "ต้องการความช่วยเหลือพิเศษ" ตามที่กำหนดในกฎบัญญัติ อาจมีสิทธิ์ได้รับความช่วยเหลือเพิ่มเติม

สำหรับการแปลงเป็นสหกรณ์ ผู้เช่าต้องได้รับการแจ้งให้ทราบล่วงหน้า 120 วันถึงความตั้งใจที่จะขายหน่วยที่พัก หากผู้เช่าตัดสินใจที่จะไม่ซื้อหน่วยที่พักของเขา/ของเธอ ครัวเรือนนั้นจะต้องได้รับชำระเงิน $500.00 เพื่อเป็นการช่วยเหลือในการขนย้าย

เงินช่วยเหลือการขนย้ายจะชำระตรงให้กับผู้เช่าจากเจ้าของทรัพย์สินหรือนักพัฒนา เงินช่วยเหลือจะต้องชำระไม่เกินวันที่ผู้เช่าย้ายออกจากที่เช่าของเขาหรือของเธอ

สำหรับข้อมูลเพิ่มเติม กรุณาติดต่อฝ่ายส่งเสริมกำกับดูแลการปฏิบัติตามระเบียบ Seattle DCI ได้ที่เบอร์ (206) 615-0808

4. การให้ความช่วยเหลือผู้เช่าในการขนย้ายตามกฎหมาย

กฤษฎีกานี้ใช้บังคับเมื่อผู้เช่าถูกให้ย้ายออกจากการรื้อถอนที่อยู่อาศัย เปลี่ยนผู้อาศัย ซ่อมบำรุงครั้งใหญ่ หรือยกเลิกข้อจำกัดที่อยู่อาศัยที่ได้รับความช่วยเหลือจากรัฐบาล เจ้าของทรัพย์สินที่มีแผนการพัฒนาที่พักอาศัยจะต้องได้รับใบอนุญาตการเคลื่อนย้ายผู้เช่าและอาคารก่อนทำการยุติการให้เช่า ผู้เช่าทุกคนจะต้องได้รับการแจ้งการย้ายให้ทราบล่วงหน้า 90 วัน ผู้เช่ารายได้ต่ำที่มีรายได้ไม่เกินร้อยละ 50% ของรายได้เฉลี่ยจะได้รับความช่วยเหลือเป็นเงินสด การเพิ่มค่าที่พักอาศัยเพื่อหลบเลี่ยงการร้องเรียนสำหรับใบอนุญาตผู้การขนย้ายของผู้เช่าจะถือว่าเป็นการละเมิดกฎหมาย โทร Seattle DCI ที่หมายเลข (206) 615-0808 เพื่อรับข้อมูลเพิ่มเติม

5. ซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่อยู่อาศัยและระเบียบการบำรุงรักษาอาคาร

กฤษฎีกานี้ระบุให้เจ้าของบ้านต้องรักษามาตรฐานขั้นต่ำบางประการของตัวอาคารและทำการซ่อมบำรุงที่ดี หากเจ้าของบ้านไม่ซ่อมแซมในส่วนที่จำเป็น ผู้เช่าสามารถรายงานการซ่อมแซมที่จำเป็นโดยโทรไปที่ Seattle DCI เบอร์โทรศัพท์ (206) 615-0808 หากตรวจสอบพบว่ามีการละเมิดกฎระเบียบ เจ้าของจะต้องทำการแก้ไขสิ่งที่จำเป็น

6. กฎหมายการเรียกเก็บเงินบุคคลที่สาม

กฤษฎีกานี้กำหนดกฎระเบียบสำหรับเจ้าของบ้านด้วยตนเองหรือผ่านบริษัทเอกชน ผู้เช่าเรียกเก็บเงินค่าสาธารณูปโภคในเมือง (น้ำ ท่อน้ำทิ้ง ขยะ การให้บริการไฟฟ้า) แยกต่างหากจากการให้เช่าที่พัก กฤษฎีกาครอบคลุมทุกอาคารที่อยู่อาศัยที่มีหน่วยที่อยู่อาศัยสามหน่วยหรือมากกว่า

กฎระเบียบนี้บังคับเจ้าของบ้านหรือตัวแทนเรียกเก็บเงินต้องให้ข้อมูลเฉพาะเกี่ยวกับค่าใช้และข้อมูลการเรียกเก็บเงินจากผู้เช่าลงในสัญญาเช่าหรือแจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแยกต่างหาก เป็นการละเมิดกฎหมายหากเจ้าของบ้านกำหนดแนวปฏิบัติการเรียกเก็บเงินใหม่โดยไม่มีการแจ้งให้ทราบอย่างถูกต้อง

ผู้เช่าสามารถไม่รับการเรียกเก็บเงินจากบุคคลที่สามโดยแจ้งให้ตัวแทนเรียกเก็บเงินและการอธิบายปัญหาพื้นฐานให้ทราบ โดยจะต้องกระทำภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับการเรียกเก็บเงิน ตัวแทนเรียกเก็บเงินจะต้องติดต่อหารือข้อพิพาทกับผู้เช่าภายใน 30 วันนับจากที่ได้รับแจ้งข้อพิพาท ผู้เช่ายังสามารถยื่นเรื่องร้องเรียนกับสำนักงานของซีแอตเทิลเพื่อเข้าตรวจสอบ หรือฟ้องร้องเจ้าของบ้านต่อศาล หากผู้ตรวจการหรือศาลให้ผู้เช่าชนะคดีเจ้าของบ้านอาจจะต้องชำระค่าปรับ

7. การลงทะเบียนการเช่าและกฎการตรวจสอบ (RRIO)

จุดประสงค์ของโปรแกรมการลงทะเบียนการเช่าและการตรวจสอบนี้คือเพื่อให้มั่นใจว่าการเช่าที่อยู่อาศัยในเมืองซีแอตเทิลนั้นปลอดภัยและเป็นไปตามข้อกำหนดการบำรุงรักษาขั้นพื้นฐาน โปรแกรมนี้เริ่มต้นขึ้นในปี 2014 เจ้าของที่พักอาศัยทุกคนในเมืองซีแอตเทิลที่ได้รับการยกเว้นระดับหนึ่งจะต้องลงทะเบียนที่ดินของตนกับเทศบาลเมืองซีแอตเทิล การลงทะเบียนนั้นมีอายุ 5 ปี เจ้าของที่พักอาศัยจะไม่สามารถขับไล่ผู้เช่าได้หากที่ดินนั้นไม่ได้ถูกลงทะเบียนไว้กับเทศบาลเมืองซีแอตเทิล ที่ดินทั้งหมดจะได้รับการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ครั้งในทุก 10 ปี เว้นแต่ว่าได้รับการยกเว้นบางประการ การตรวจสอบนี้สามารถทำได้โดยผู้ตรวจสอบซึ่งได้รับการอนุมัติจากเทศบาลเมือง หรือจากผู้ตรวจสอบที่อยู่อาศัยและการจัดเขตของเทศบาลเมือง สามารถรับข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโปรแกรม RRIO ได้ทางโทรศัพท์ที่หมายเลข (206) 684-4110 หรือทางเว็บไซต์ www.seattle.gov/RRIO

พระราชบัญญัติเจ้าของบ้านเช่า-ผู้เช่าที่อยู่อาศัย รัฐวอชิงตัน

บทที่ 59.18 RCW
ข้อผูกพันโดยสุจริต

กฎหมายรัฐกำหนดให้เจ้าของที่ดินและผู้เช่าปฏิบัติต่อกันด้วยโดยสุจริต

ผู้เช่าส่วนใหญ่ที่เช่าที่พักอาศัยจะอยู่ใต้พระราชบัญญัติเจ้าของบ้านเช่า-ผู้เช่าที่อยู่อาศัยของรัฐวอชิงตัน แต่ผู้เช่าบางรายอาจไม่รวมอยู่ในพระราชบัญญัตินี้

ผู้พักอาศัยที่มักจะไม่ได้ครอบคลุมอยู่ในพระราชบัญญัตินี้มีดังนี้:

- ผู้เช่าพื้นที่ในสวนที่พักบ้านเคลื่อนที่ โดยปกติจะได้รับความคุ้มครองจากพระราชบัญญัติเจ้าของบ้านเช่า-ผู้เช่าที่พักบ้านอาศัยเคลื่อนที่ของรัฐ (RCW 59.20) แต่ว่า ทั้งเจ้าของพื้นที่ให้เช่าและบ้านเคลื่อนที่มักจะได้รับความคุ้มครองภายใต้กฎหมายที่อยู่อาศัย
- ผู้อยู่อาศัยในที่พักชั่วคราว เช่น โรงแรมและโมเทล ผู้พักอาศัยในสถาบันทางการแพทย์ ศาสนา การศึกษา นันทนาการ หรือทัณฑสถาน ผู้พักอาศัยในครอบครัวที่ให้เช่าเป็นส่วนหนึ่งของการเช่าที่ดินเพื่อการเกษตร; ที่อยู่อาศัยที่จัดเตรียมไว้ให้สำหรับคนงานทำงานในฟาร์มตามฤดูกาล
- ผู้เช่าที่มีข้อตกลงเงินมัดจำเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ผู้เช่าที่เช่าที่อยู่อาศัยในลักษณะครอบครัวเดียวโดยมีสิทธิ์จะทำการซื้อได้ หากทนายความของผู้เช่าได้มีมติอนุมัติตามสัญญาเช่านั้น ผู้เช่าที่มีการลงนามในสัญญาตัวเลือกเช่าแต่ยังไม่ได้ใช้สิทธิตัวเลือกที่มี
- ผู้เช่าที่เป็นลูกจ้างของผู้ให้เช่าที่มีสัญญาระบุว่าสามารถพักอาศัยอยู่ในห้องเช่าตราบเท่าที่ยังเป็นพนักงานอยู่ (เช่นผู้จัดการบ้าน อพาร์ทเมนต์)
- ผู้เช่าที่เช่าที่อยู่อาศัยในครอบครัวเดียวสำหรับหนึ่งปีหรือมากกว่าเมื่อทนายความของพวกเขาได้รับการอนุมัติการยกเว้น
- ผู้เช่าที่มีการใช้ทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ในเชิงพาณิชย์มากกว่าที่อยู่อาศัย

สิทธิทั้งหมดของผู้เช่า

ไม่ว่าจะมีพระราชบัญญัติอยู่อาศัยเจ้าของบ้าน-ผู้อยู่อาศัยหรือไม่ก็ตาม ผู้เช่าทุกคนมีสิทธิขั้นพื้นฐานเต่างๆ ภายใต้กฎหมายอื่นๆ ของรัฐ: สิทธิที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม ความคุ้มครองจากการเลือกปฏิบัติผิดกฎหมาย สิทธิ์ในการเอาผิดต่อเจ้าของบ้านจากการบาดเจ็บทางร่างกายหรือความเสียหายที่เกิดต่อทรัพย์สินอันเกิดจากความประมาทเลินเล่อของเจ้าของบ้าน สิทธิในการถูกห้ามเข้าบ้านที่เช่าอาศัยและการยึดทรัพย์สินส่วนบุคคลโดยเจ้าของบ้าน

ประเภทของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าเดือนต่อเดือน สัญญาเช่านี้ไม่มีระยะเวลากำหนดที่แน่นอน โดยมีกำหนดเวลาการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนหรือระยะเวลาสั้นชนิดต่างๆ ข้อตกลงนี้สามารถเป็นทั้งการเขียนหรือการพูด แต่ถ้าหากมีการเก็บค่าธรรมเนียมหรือค่ามัดจำประเภทใดๆ จะต้องมีข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร [RCW 59.18.260]

สัญญาเดือนต่อเดือนผูกมัดซึ่งกันและกันจนกว่าผู้เช่ามีการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้คู่กรณีอย่างน้อย 20 วันก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ในกรณีของการแปลงเป็นอาคารชุดหรือการเปลี่ยนแปลงในนโยบายไม่รวมเด็ก เจ้าของบ้านจะต้องให้เวลา 90 วันแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้เช่า [RCW 59.18.200] ค่าเช่าสามารถเพิ่มขึ้นหรือกฎระเบียบสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลา โดยที่ผู้ให้เช่าต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างน้อย 30 วันถึงผู้เช่าก่อนวันที่การเพิ่มค่าเช่าหรือกฎที่เปลี่ยนแปลงจะมีผลบังคับใช้ [RCW 59.18.140]

สัญญาเช่าถาวร สัญญาเช่าบังคับให้ผู้เช่าจะต้องเข้าพักเป็นระยะเวลาหนึ่ง และจำกัดไม่ให้เจ้าของทำการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของข้อตกลงของการเช่า สัญญาเช่าจะต้องเป็นการเขียนจึงจะบังคับใช้ได้ ในช่วงระยะเวลาของสัญญาเช่า ไม่สามารถขึ้นค่าเช่าหรือเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบ ยกเว้นแต่ว่าทั้งเจ้าของบ้านและผู้เช่ายินยอมตกลงกัน สัญญาเช่าหนึ่งปีหรือมากกว่าสามารถได้รับการยกเว้นจากพระราชบัญญัติเจ้าของบ้าน-ผู้เช่า หากทนายความของผู้เช่าได้มีการอนุมัติการยกเว้นดังกล่าว

การเลือกปฏิบัติที่ผิดกฎหมาย

กฎหมายระดับสหรัฐห้ามมิให้เจ้าของบ้านส่วนใหญ่ปฏิเสธที่จะให้เช่าถึงบุคคลใดๆ หรือมีการกำหนดเงื่อนไขการเช่าที่แตกต่างกันกับใคร อันเนื่องมาจาก เชื้อชาติ สีผิว ศาสนา เพศ ความบกพร่องทางร่างกาย สถานะครอบครัว (มีเด็กหรือการแสวงหาการดูแลของเด็ก) หรือสัญชาติ [พระราชบัญญัติการเคหะที่ไม่เลือกผิว 42 USC s. 3601 et.seq 1988] กฎหมายของรัฐ ให้ความคุ้มครองกับบุคคลเดียวกันพร้อมๆ กับสถานภาพการสมรส ลัทธิ การมีความพิการทางสถานะทางประสาท ทางจิต หรือความด้อยสมรรถภาพทางร่างกาย ถ้าท่านคิดว่าท่านได้ถูกปฏิเสธบ้านเช่าหรือตกเป็นเหยื่อของการถูกเลือกปฏิบัติที่อยู่อาศัย ให้ยื่นคำร้องเรียนเป็นลายลักษณ์อักษรกับ กรรมการสิทธิมนุษยชนรัฐวอชิงตัน ท่านยังสามารถยื่นเรื่องร้องเรียนกับกระทรวงพัฒนาที่ดินและที่อยู่อาศัย หรือแผนกสิทธิมนุษย์ชนในท้องที่ของท่าน

ความรับผิดชอบ

เมื่อผู้เช่าได้มีการลงนามในสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องทำการชำระค่าเช่าอย่างถูกต้องเพื่อรักษาสิทธิ์ตามพระราชบัญญัตินี้ และนอกจากนี้ ผู้เช่ายังควรต้องเข้าใจถึงสิ่งที่เขาหรือเธอมีในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ในขณะที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากความประมาทเลินเล่อต่างๆ ของผู้ให้เช่า ผู้เช่าก็ต้องเตรียมพร้อมที่จะยอมรับความรับผิดชอบสำหรับความเสียหายที่เขาหรือเธอเป็นต้นเหตุเช่นกัน

ข้อตกลงที่ผิดกฎหมายในสัญญาเช่า

ข้อตกลงบางประการที่อาจปรากฏในข้อตกลงหรือสัญญาเช่าจะไม่ถูกต้องตามกฎหมายและไม่สามารถบังคับใช้ตามกฎหมาย [RCW 59.18.230] ซึ่งรวมถึง:

- ข้อตกลงใดที่ทำให้ผู้เช่าต้องเสียสิทธิอันพึงมีในการเช่าตามพระราชบัญญัติเจ้าของบ้าน-ผู้เช่า จนผู้เช่าไม่สามารถทำการปกป้องตัวเองในศาลต่อข้อกล่าวหาของเจ้าของบ้าน
- ข้อตกลงใดที่ทำให้ผู้เช่าต้องชำระค่าทนายความแทนเจ้าของบ้านไม่ว่าจะด้วยกรณีใด หากมีการฟ้องร้องไปถึงที่ศาล
- ข้อตกลงใดที่จำกัดความรับผิดของเจ้าของบ้านซึ่งโดยปกติแล้วจะเป็นความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า
- ข้อตกลงใดที่ทำให้ผู้เช่าจะต้องยินยอมต่อการตัดสินในบางเรื่องของอนุญาโตตุลาการ ขณะลงนามในข้อตกลงการเช่า
- ข้อตกลงใดที่ทำให้เจ้าของสถานที่สามารถเข้าไปในห้องเช่าได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบอย่างเป็นทางการ
- ข้อตกลงใดที่ทำให้ผู้เช่าต้องชำระค่าเสียหายที่เกิดขึ้นในห้องเช่า ถึงแม้ว่าจะไม่ได้เกิดจากสาเหตุผู้เช่าหรือแขกของเขา
- ข้อตกลงใดที่ทำอนุญาตให้เจ้าของบ้านทำการยึดทรัพย์สินของผู้เช่าในกรณีชำระค่าเช่าล่าช้า

ความเป็นส่วนบุคคล-การเข้าถึงห้องพักให้เช่า [RCW 59.18.150]

เจ้าของบ้านจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อยสองวัน ถึงความตั้งใจที่จะเข้าไปในห้องเช่าในเวลาที่เหมาะสม และผู้เช่าจะไม่ควรปฏิเสธที่จะอนุญาตให้เจ้าของสถานเข้าไปในสถานที่เช่าเมื่อผู้ให้เช่าได้แจ้งล่วงหน้าอย่างน้อยหนึ่งวันถึงความตั้งใจที่จะพาผู้อยู่อาศัยที่จะเข้ามาเช่าใหม่หรือผู้สนใจจะซื้อ กฎหมายบอกว่าผู้เช่าไม่อาจปฏิเสธได้โดยไม่มีเหตุผลให้ผู้ให้เช่าเข้าทำการซ่อมแซม ปรับปรุง หรือบริการที่อยู่อาศัย ในกรณีฉุกเฉินหรือที่พักถูกทิ้งร้างไป ผู้ให้เช่าสามารถเข้าได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า แต่เจ้าของบ้านยังคงต้องได้รับอนุญาตจากผู้เช่าถึงแม้ว่าได้แจ้งให้ทราบแล้วตามที่กฎหมายกำหนด

เงินมัดจำและค่าธรรมเนียมอื่นๆ

การคืนเงินมัดจำ

ภายใต้พระราชบัญญัติเจ้าของ-ผู้เช่า คำว่า "เงินมัดจำ" คือเงินที่ผู้เช่าสามารถขอคืนได้เท่านั้น หากมีการเก็บเงินมัดจำ กฎหมายกำหนดไว้ว่า:

- จะต้องมีการเขียนข้อตกลงการเช่าเป็นลายลักษณ์อักษร ต้องระบุไว้ชัดเจนว่าเป็นเงินมัดจำอะไร และสิ่งที่ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติเพื่อจะได้รับเงินคืน [RCW 59.18.260]
- ผู้เช่าจะต้องได้รับใบเสร็จรับเงินเป็นลายลักษณ์อักษรสำหรับแต่ละเงินมัดจำ [RCW 59.18.270]
- มีการกรอกและลงนามในรายการตรวจสอบหรือหนังสืออธิบายสภาพของห้องเช่าที่จะให้เช่าโดยเจ้าของบ้านและผู้เช่า และผู้เช่าต้องได้รับสำเนาที่มีการลงนามหนึ่งฉบับ [RCW 59.18.260]
- เงินมัดจำจะต้องฝากไว้ในบัญชีรับเงินเบี้ยประกัน (trust account) หรือบริษัทตัวกลางเกี่ยวกับการชำระเงิน ผู้เช่าจะต้องได้รับแจ้งเป็นหนังสือถึงสถานที่เงินฝากถูกเก็บไว้ ดอกเบี้ยที่ได้รับจากการฝากเงินเป็นของเจ้าของบ้าน ยกเว้นจะมีข้อเขียนตกลงอื่นๆ [RCW 59.18.270]

ค่าธรรมเนียมที่ไม่คืนให้

ค่าธรรมเนียมเหล่านี้จะไม่มีการคืนให้ผู้เช่าไม่ว่ากรณีใด หากมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมที่ไม่คืนให้ ข้อตกลงการเช่าต้องเขียนเป็นลายลักษณ์อักษรและจะต้องระบุว่าจะไม่มีการคืนค่าธรรมเนียมให้ ค่าธรรมเนียมที่ไม่คืนให้ไม่สามารถถูกเรียกว่า "เงินมัดจำ" ตามกฎหมาย [RCW 59.18.285]

ความรับผิดชอบของเจ้าของบ้านให้เช่า [RCW 59.18.060]

Tเจ้าของบ้านจะต้อง:

- ดูแลที่อยู่อาศัยเพื่อที่จะไม่ละเมิดกฎหมายของรัฐและท้องถิ่น อันที่จะเป็นอันตรายต่อสุขภาพและความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย
- บำรุงรักษาตัวโครงสร้างอาคาร เช่น หลังคา พื้นและปล่องไฟ ให้อยู่ในสภาพที่ดีพอสมควร
- รักษาที่อยู่อาศัยให้ทนต่อสภาพอากาศอย่างพอสมควร
- จัดให้กุญแจและลูกกุญอย่างเหมาะสมเพียงพอ
- จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นเพื่อให้มีความร้อน ไฟฟ้า น้ำร้อนและน้ำเย็น
- จัดให้มีถังขยะและการจัดเก็บกำจัดขยะ ยกเว้นในที่อยู่อาศัยครอบครัวเดี่ยว
- รักษาพื้นที่ส่วนกลาง เช่นห้องโถง บันได ห้องโถง ให้สะอาด ไม่มีสิ่งทำให้เกิดภัยอันตราย
- ทำการกำจัดแมลงก่อนที่จะมีผู้เช่าย้ายเข้ามา ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการควบคุมการแพร่กระจายของแมลงอย่างต่อเนื่อง ยกเว้นบ้านพักที่อยู่อาศัยครอบครัวเดี่ยว หรือผู้เช่าเป็นผู้ทำให้เกิดแมลง
- ตรวจซ่อมบำรุงเพื่อให้ห้องพักอยู่ในสภาพเดียวกับเมื่อผู้เช่าย้ายเข้า-ยกเว้นการสึกหรอตามปกติ
- ดูแลระบบไฟฟ้า ประปา และระบบทำความร้อนให้อยู่ในสภาพที่ดี และทำการบำรุงรักษาเครื่องใช้ไฟฟ้าต่างๆ ที่มีให้มากับการเช่า
- แจ้งผู้เช่าให้ทราบถึงชื่อและที่อยู่ของเจ้าของบ้านหรือตัวแทนของเจ้าของบ้าน
- บริการติดตั้งเครื่องจ่ายน้ำร้อนให้ตามความจำเป็นพอสมควรแก่ผู้เช่า
- จัดให้มีข้อมูลความปลอดภัยและการป้องกันไฟเป็นลายลักษณ์อักษร และอุปกรณ์ตรวจจับควัน เมื่อผู้เช่าย้ายเข้ามาใหม่ (ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการดูแลรักษาเครื่องตรวจจับควัน) ยกเว้นที่อยู่อาศัยครอบครัวเดี่ยว ข้อมูลต้องระบุวิธีการใช้เครื่องตรวจจับควัน และสัญญาณเตือนไฟไหม้ของอาคาร และ/หรือระบบดับเพลิง นโยบายการ

สูบบุหรี่ และแผนการ การอพยพและการขนย้ายใดๆ ในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน ถ้ามี แจ้งให้ผู้เช่าทราบ บ้านพักอาศัยหลายครอบครัวอาจจัดให้มีการแจ้งให้ทราบเป็นรายการๆ ตรวจสอบความปลอดภัยและอุปกรณ์ป้องกันด้านอัคคีภัยของอาคาร และแผนภาพแสดงเส้นทางการอพยพฉุกเฉินต่างๆ

- ให้ข้อมูลที่ได้รับอนุมัติจากกรมอนามัยเกี่ยวกับอันตรายต่อสุขภาพของเชื้อราในบ้าน รวมทั้งวิธีการควบคุมการเจริญเติบโตของเชื้อรา เพื่อลดความเสี่ยงต่อสุขภาพแก่ผู้เช่าที่ย้ายเข้ามาใหม่ เจ้าของบ้านอาจจะให้ข้อมูลที่เป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้เช่าในแต่ละราย หรืออาจจะปิดประกาศไว้ในที่ๆ มองเห็นได้ในสถานที่สาธารณะในทรัพย์สินบ้านที่อยู่อาศัย ข้อมูลนี้สามารถรับได้ที่ www.doh.wa.gov/ehp/ts/IAQ/mold-notification.htm.
- ตรวจสอบว่าผู้เช่าไม่ได้ยุ่งเกี่ยวกับแก๊งอาชญากรรม เมื่อมีผู้เช่าอื่นมาแจ้งให้เจ้าของบ้านทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่ามีการยุ่งเกี่ยวกับแก๊งอาชญากรรม และต้องการให้กับเจ้าของบ้านทำการสอบสวน [RCW 59.18.180]
- จัดเตรียมเครื่องตรวจจับคาร์บอนมอนอกไซด์

ความรับผิดชอบของผู้เช่า [RCW 59.18.130]

ผู้เช่าจะต้อง:

- ชำระค่าเช่าและค่าสาธารณูปโภคต่างๆ ตามที่ตกลงกันไว้
- ปฏิบัติตามข้อกำหนดหรือระเบียบข้อบังคับต่างๆ ของเมือง ประเทศและรัฐ
- รักษาบ้านเช่าทำให้สะอาดและถูกสุขลักษณะ
- ทิ้งขยะอย่างถูกต้อง
- ชำระค่ารมยาแมลงที่เกิดจากผู้เช่า
- ใช้ระบบประปา ไฟฟ้าและเครื่องทำความร้อนอย่างถูกต้อง
- ไม่จงใจหรือกระทำการโดยประมาทจนทำความเสียหายต่อที่อยู่อาศัย
- ไม่อนุญาตให้มี "ของเสีย" (มากมายจนทำความเสียหายสถานที่ให้เช่า) หรือ "ความรำคาญ" (การรบกวนอย่างมากต่อผู้เช่าอื่นๆ ในสถานที่)
- รักษาอุปกรณ์ตรวจจับควัน และคาร์บอนมอนอกไซด์รวมถึงการเปลี่ยนแบตเตอรี่
- ไม่กระทำการใดๆ ในสถานที่เช่าที่เป็นอันตรายต่อความปลอดภัยทางร่างกายของบุคคลอื่น และที่เป็นการทำร้ายร่างกายบุคคลอื่น หรือการใช้อาวุธปืนร้ายแรงที่ผิดกฎหมายอื่นๆ ที่จะนำไปสู่การถูกจับกุม [RCW 59.18.352]
- เมื่อย้ายออก ทำการซ่อมแซมที่อยู่อาศัยให้คืนสู่สภาพเดิมเมื่อผู้เช่าย้ายเข้า ยกเว้นการสึกหรอตามปกติ

พฤติกรรมข่มขู่โดยผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า [RCW 59.18.352 และ .354]

ถ้าผู้เช่าหนึ่งทำการคุกคามอีกผู้เช่าหนึ่งด้วยปืนหรืออาวุธร้ายแรงอื่นๆ และผู้เช่าที่คุกคามถูกจับกุมจากพฤติกรรมดังกล่าว เจ้าของสถานที่อาจบอกเลิกการเช่ากับผู้เช่าที่กระทำผิด (ถึงแม้ว่าเจ้าของบ้านไม่จำเป็นต้องมีการดำเนินการดังกล่าว) หากเจ้าของบ้านไม่ทำการร้องเรียนการกระทำผิดกฎหมาย ผู้เช่าที่ถูกคุกคามอาจเลือกที่จะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรและย้ายออกโดยไม่มีข้อผูกมัดใดๆ ตามข้อตกลงในการเช่าอีกต่อไป หากเจ้าของบ้านเช่าทำการคุกคามที่คล้ายกัน ผู้เช่าอาจเลือกที่จะให้แจ้งให้ทราบและย้ายออก ในทั้งสองกรณี ผู้เช่าที่ถูกคุกคามไม่ต้องชำระค่าเช่านับจากวันถัดไปจากวันที่ได้ย้ายออกแล้ว และมีสิทธิที่จะได้รับเงินปันส่วนของค่าเช่าชำระล่วงหน้าคืน

การเปลี่ยนแปลงข้อตกลงค่าเช่าเดือนต่อเดือน

โดยทั่วไปแล้ว หากเจ้าของบ้านต้องการที่จะเปลี่ยนแปลงข้อตกลงในสัญญาค่าเช่าเดือนต่อเดือน เช่นการเพิ่มค่าเช่าหรือการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับ ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างน้อยกว่า 30 วัน การเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะมีผลบังคับใช้ที่จุดเริ่มต้นของระยะเวลาการเช่าเท่านั้น (วันที่ครบกำหนดชำระค่าเช่า) การแจ้งที่น้อยกว่า 30 วันจะมีผลในการชำระค่าเช่าครั้งต่อไป

หากเจ้าของบ้านมีความประสงค์จะแปลงที่พักอาศัยเป็นคอนโดมิเนียม ผู้เช่าจะต้องได้รับการแจ้งให้ทราบล่วงหน้า 90 วัน [RCW 59.18.200]

การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าถาวร

การเปลี่ยนแปลงไม่อาจจะกระทำได้ในเกือบทุกกรณีของสัญญาเช่า ยกเว้นว่าทั้งเจ้าของบ้านและผู้เช่าจะเห็นด้วยกับการเปลี่ยนแปลงนั้น

หากมีการขายทรัพย์สินออกไป การขายทรัพย์สินไม่ได้ทำให้การเช่าสิ้นสุดลงโดยอัตโนมัติเมื่อมีการขายทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องได้รับแจ้งให้ทราบถึงชื่อและที่อยู่ของเจ้าของใหม่ทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือโดยการปิดประกาศในสถานที่ เงินฝากทั้งหมดที่ชำระให้กับเจ้าของเดิมจะต้องโอนให้เจ้าของใหม่โดยจะต้องฝากไว้ในทรัสต์ หรือบริษัทตัวกลางเกี่ยวกับการชำระเงิน เจ้าของใหม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงสถานที่ฝากเงินที่จัดให้มีขึ้นทันที

วิธีการจัดการซ่อม

ผู้เช่าจะต้องชำระเงินค่าเช่ารวมทั้งค่าสาธารณูปโภคที่ผู้เช่าได้ตกลงไว้ในสัญญาเช่าที่จะชำระ ก่อนที่จะทำการใช้สิทธิ์กฎหมายการเยียวยาใดๆ เช่น ตัวเลือกการซ่อมแซม [RCW 59.18.080]

การแจ้งที่ต้องทำ [RCW 59.18.070] เมื่อมีบางสิ่งในบ้านเช่าที่ต้องทำการซ่อมแซม สิ่งแรกที่จะต้องทำก็คือ ผู้เช่าจะต้องแจ้งปัญหาให้เป็นลายลักษณ์อักษรให้กับเจ้าของบ้านหรือบุคคลที่เก็บค่าเช่าให้ทราบ

ใบแจ้งจะต้องมีที่อยู่และหมายเลขอพาร์ทเมนท์ของห้องเช่าและชื่อของเจ้าของ ถ้าทราบ พร้อมคำอธิบายของปัญหา หลังจากที่แจ้งให้ทราบแล้ว ผู้เช่าจะต้องให้เวลาตามที่จำเป็นให้แก่เจ้าของบ้านได้ทำการซ่อมแซม เวลาที่ต้องทำการรอคอย: 24 ชั่วโมง ในกรณีไม่มีน้ำร้อนหรือน้ำ เย็น เครื่องทำความร้อนหรือไฟฟ้า หรือสถานการณ์ที่เป็นอันตรายร้ายแรงต่อ

ชีวิต; 72 ชั่วโมงสำหรับการซ่อมแซมตู้เย็น หม้อน้ำและเตาอบ หรือระบบประปาสำคัญที่ติดตั้งโดยเจ้าของบ้าน 10 วันสำหรับการซ่อมแซมอื่นๆ ทั้งหมด

ตัวเลือกของผู้เช่า [RCW 59.18.090] หากซ่อมแซมไม่ได้เริ่มต้นภายในเวลาที่กำหนดและถ้าผู้เช่าไม่ได้ค้างชำระค่าเช่าและค่าสาธารณูปโภคใดๆ ก็สามารถใช้ตัวเลือกดังต่อไปนี้:

1. ผู้เช่าสามารถแจ้งให้เจ้าของบ้านทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและย้ายออกทันที ผู้เช่ามีสิทธิที่จะได้รับเงินปันส่วนของค่าเช่าพร้อมกับเงินฝากที่ควรได้รับตามปกติคืน
2. สามารถดำเนินการฟ้องร้องหรือใช้ขบวนการอนุญาโตตุลาการในการระงับข้อพิพาท
3. ผู้เช่าสามารถจ้างคนมาทำการซ่อมแซมให้ ในหลายกรณีผู้เช่าที่สามารถทำการซ่อมแซมแล้วหักเงินค่าซ่อมออกจากค่าเช่า [RCW 59.18.100] (ขั้นตอนนี้ไม่สามารถใช้เพื่อบังคับให้เจ้าของบ้านจัดถังขยะให้อย่างเพียงพอ)

   หมายเหตุสำคัญ: ถ้าการซ่อมแซมเป็นเรื่องที่รอได้นาน 10 วัน ผู้เช่าที่ไม่สามารถจ้างผู้อื่นทำจนครบ 10 วันหลังจากที่เจ้าของบ้านได้รับแจ้งหรือห้าวันหลังจากเจ้าของบ้านได้รับใบประมาณการค่าใช้จ่ายในการซ่อม หรืออย่างใดอย่างหนึ่งที่ช้ากว่า

   ส่งใบประมาณการซ่อมจากร้านที่เชื่อถือได้ที่มีใบอนุญาตหรือจดทะเบียนไว้อย่างใดอย่างหนึ่ง ให้เจ้าของบ้าน ถ้าจะต้องทำเช่นนั้น หลังจากช่วงเวลาที่รอคอยผ่านพ้นไปแล้ว ผู้เช่าสามารถว่าจ้างผู้รวมประมูลที่ให้ราคาต่ำสุดทำงาน หลังจากงานเสร็จสมบูรณ์แล้ว ผู้เช่าชำระค่าซ่อมแซมไปเองก่อน และหักค่าใช้จ่ายจากค่าเช่าบ้าน เจ้าของบ้านจะต้องมีโอกาสเข้าทำการตรวจสอบงานซ่อมแซมได้ ค่าซ่อมแซมในแต่ละครั้งจะต้องไม่เกินค่าเช่าหนึ่งเดือน ค่าใช้จ่ายทั้งหมดจะต้องไม่เกินค่าเช่าสองเดือนในระยะเวลา 12 เดือน

   หากเป็นการซ่อมแซมขนาดใหญ่ที่มีผลต่อจำนวนของผู้เช่าหลายราย ผู้เช่าสามารถรวมตัวกันแล้วทำตามขั้นตอนที่กล่าวและดำเนินการซ่อมแซม จากนั้นก็หักค่าใช้จ่ายในส่วนของตนเองออกจากค่าเช่าไป
4. ผู้เช่าสามารถทำการซ่อมแซมและการหักค่าใช้จ่ายออกจากค่าเช่าได้ถึงแม้ว่างานจะไม่ต้องทำโดยผู้รับเหมาที่ได้รับใบอนุญาตหรือขึ้นทะเบียน โดยทำตามขั้นตอนเดียวกันในข้อ (2) ข้างต้น แต่จำกัดค่าใช้จ่ายเป็นครึ่งหนึ่งของค่าเช่าหนึ่งเดือน
5. หลังจากได้แจ้งให้ทราบถึงข้อบกพร่องต่างๆ แล้ว และหลังจากได้รับการแจ้งเตือนถึงข้อบกพร่องจากรัฐ และระยะเวลาการรอคอยได้ผ่านพ้นไปแล้ว ผู้เช่าอาจวางการชำระเงินค่าเช่ารายเดือนของตนในบัญชีบริษัทตัวกลางเกี่ยวกับการชำระเงิน

พฤติกรรมที่ผิดกฎหมายเจ้าของบ้าน

ห้ามเข้าบ้าน [RCW 59.18.290] กฎหมายห้ามมิให้เจ้าของบ้านทำการเปลี่ยนกุญแจ เพิ่มกุญแจใหม่หรือกระทำการอันใดที่ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้กุญแจหรือลูกกุญแจตามปกติได้ ถึงแม้ว่าผู้เช่าจะมีการค้างชำระค่าเช่าก็ตาม การกระทำดังกล่าวเป็นการผิดกฎหมาย

ผู้เช่าที่ถูกห้ามเข้าบ้านสามารถฟ้องร้องคดีเรียกสิทธิ์คืนได้ รัฐบาลท้องถิ่นบางแห่งยังมีกฎหมายต่อต้านการห้ามเข้าบ้านและสามารถช่วยผู้เช่าที่ได้รับการถูกห้ามเข้าบ้านเนื่องจากไม่ชำระค่าเช่า สำหรับข้อมูลเพิ่มเติม ติดต่ออำเภอหรือเจ้าหน้าที่รัฐ

ปิดจ่ายสิ่งสาธารณูปโภค [RCW 59.18.300] เจ้าของบ้านไม่อาจหยุดการจ่ายสิ่งสาธารณูปโภคอันเนื่องมาจากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า หรือบังคับให้ผู้เช่าทำการย้ายออก ผู้ให้เช่าจะหยุดจ่ายสิ่งสาธารณูปโภคได้เฉพาะเพื่อทำการซ่อมแซมเท่านั้น หากเจ้าของบ้านจงใจไม่ชำระเงินค่าสาธารณูปโภคเพื่อหยุดจ่ายก็อาจถือว่าเป็นการผิดกฎหมายได้ หากเจ้าของบ้านหยุดจ่ายสิ่งสาธารณูปโภค สิ่งแรกที่ผู้เช่าควรกระทำก็คือ ทำการตรวจสอบกับบริษัทที่ให้บริการสิ่งสาธารณูปโภคก่อน เพื่อดูว่าจะมีการแก้ปัญหาให้หรือไม่ ถ้าปรากฏว่าการปิดจ่ายเป็นการผิดกฎหมาย ผู้เช่าสามารถยื่นฟ้องต่อศาลได้ หากผู้เช่าชนะในชั้นศาล ผู้พิพากษาสามารถสั่งจ่ายค่าทดแทนความเสียหายให้ผู้เช่าได้ถึง $100 ต่อวัน สำหรับเวลาที่ไม่ได้รับบริการพร้อมกับค่าทนายความ

ยึดสิ่งของๆ ผู้เช่า [RCW 59.18.310] กฎหมายอนุญาตให้เจ้าของบ้านยึดทรัพย์สินของผู้เช่าได้เฉพาะในกรณีที่ผู้เช่าทิ้งบ้านไป ข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ให้กับเจ้าของบ้านทำการยึดทรัพย์สินของผู้เช่าได้นั้นไม่ถูกต้อง หากผู้ให้เช่าทำการยึดทรัพย์สินของผู้เช่าอย่างผิดกฎหมาย ผู้เช่าอาจต้องติดต่อกับเจ้าของบ้านก่อน หากไม่ประสบความสำเร็จ ให้ไปติดต่อแจ้งความไว้ หากเจ้าของบ้านไม่ส่งคืนให้หลังจากที่จะได้รับการร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ศาลอาจสั่งให้ผู้ให้เช่าชำระให้ผู้เช่า $100 ต่อวัน ตลอดระยะเวลาที่ถูกยึดทรัพย์ไป – โดยรวมแล้วไม่เกิน $1,000 [RCW 59.18.230(4)]

การให้เช่าทรัพย์สินที่ผิดกฎหมาย [RCW 59.18.085] เจ้าของบ้านไม่อาจจะให้เช่าห้องพักที่เป็นปัญหาหรือผิดกฎหมายเนื่องจากระเบียบกฎหมายการละเมิดที่ยังไม่ได้แก้ไขในปัจจุบัน เจ้าของบ้านอาจต้องรับผิดชอบต่อค่าเช่าสามเดือนหรือความเสียหายร้ายแรงที่เกิดขึ้นซึ่งขึ้นอยู่กับอะไรจะมากกว่า พร้อมทั้งค่าใช้จ่ายและค่าทนายความจากการให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวโดยเจตนา

การดำเนินการตอบโต้ [RCW 59.18.240 -.250] หากผู้เช่าใช้สิทธิทางกฎหมาย เช่น ร้องเรียนต่อหน่วยงานรัฐหรือหักค่าซ่อมแซม กฎหมายกำหนดห้ามไม่ให้เจ้าของบ้านดำเนินการตอบโต้ ตัวอย่างของการดำเนินการตอบโต้อาจจะเป็นการเพิ่มค่าเช่า ลดการให้บริการ หรือขับไล่ผู้เช่า กฎหมายสันนิษฐานว่าพฤติกรรมดังกล่าวเป็นการตอบโต้ หากเกิดขึ้นภายใน 90 วันหลังจากการกระทำของผู้เช่า ยกเว้นในกรณีที่ผู้เช่าได้ทำการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติขณะที่มีการเปลี่ยนแปลง หากมีการฟ้องร้องกันเกิดขึ้น ศาลและผู้พิพากษาตัดสินให้ผู้เช่าชนะความ เจ้าของบ้านจะถูกสั่งให้หยุดฤติกรรมการตอบโต้พร้อมกับชำระค่าเสียหายและค่าทนายความให้ผู้เช่า

สิ้นสุดสัญญา

การแจ้งย้ายออกอย่างถูกต้องสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว หากผู้เช่าจะย้ายออกเมื่อหมดอายุของสัญญาเช่า โดยทั่วๆ ไปแล้วก็ไม่จำเป็นต้องแจ้งเจ้าของบ้านเป็นหนังสือ แต่อย่างไรก็ตาม

ให้ตรวจดูรายละเอียดในสัญญาการเช่าเพื่อให้แน่ใจว่าไม่มีข้อตกลงดังกล่าวระบุไว้ หากผู้เช่าพักอาศัยเกินวันหมดอายุของสัญญาเช่านั้น และเจ้าของบ้านเช่ายอมรับค่าเช่าของเดือนถัดไป การเช่าจะถือว่าเป็นแบบการเช่าเดือนต่อเดือน

ผู้เช่าที่ย้ายออกก่อนที่จะหมดอายุสัญญาเช่า จะต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าในส่วนระยะเวลาที่เหลือของสัญญาเช่านั้น แต่เจ้าของบ้านควรต้องพยายามหาผู้เช่ารายใหม่ในราคาที่เหมาะสม ถ้าทำไม่ได้ ผู้เช่าอาจจะไม่ต้องรับผิดต่อค่าเช่าเกินกว่าระยะเวลาอันสมควร

การแจ้งย้ายออกอย่างถูกต้องสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว — ยกเว้นข้าราชการทหาร สัญญาเช่าสามารถยกเลิกได้ถ้าผู้เช่าเป็นข้าราชการทหาร (รวมถึง ทหารประจำการหรือกองกำลังสำรอง) ถ้าผู้เช่าได้รับการสั่งย้าย หรือไปรับรับราชการในสถานที่ใหม่ โดยที่ผู้เช่าต้องแจ้งให้เจ้าของบ้านทราบไม่น้อยกว่าเจ็ดวันหลังจากได้รับคำสั่งย้ายดังกล่าว ในสถานการณ์เช่นนี้การเช่าอาจจะถูกยกเลิกโดยคู่สมรสของผู้เช่าหรือลูกๆ

การแจ้งย้ายออกอย่างถูกต้องสำหรับสัญญาการเช่าเดือนต่อเดือน เมื่อผู้เช่าต้องการที่จะสิ้นสุดสัญญาเช่าเดือนต่อเดือน ต้องแจ้งต่อเจ้าของสถานที่เป็นลายลักษณ์อักษร

หนังสือแจ้งจะต้องได้รับอย่างน้อย 20 วันก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า (หนึ่งวันก่อนที่จะครบกำหนดค่าเช่า) ไม่นับวันที่ส่งหนังสือแจ้ง เจ้าของบ้านไม่สามารถกำหนดให้ผู้เช่าต้องแจ้งล่วงหน้า 20 วันก่อนการย้ายออก เมื่อเจ้าของบ้านต้องการให้ผู้เช่าเดือนต่อเดือนย้ายออก ต้องให้แจ้งทราบล่วงหน้า 20 วัน หากผู้เช่าย้ายออกโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบอย่างถูกต้อง กฎหมายระบุให้ผู้เช่าต้องรับผิดต่อค่าเช่าไม่น้อยกว่า: 30 วันนับจากวันที่ครบกำหนดค่าเช่าครั้งต่อไป หรือ 30 วันนับจากวันที่เจ้าของบ้านรู้ว่าผู้เช่าได้ย้ายออกไป แต่เจ้าของบ้านก็มีหน้าที่ๆ จะหาผู้เช่ารายใหม่ และหากได้ผู้เช่าใหม่ก่อนสิ้น 30 วัน ผู้เช่าเดิมต้องชำระค่าเช่าแค่วันที่ผู้เช่ารายใหม่ได้เริ่มต้นชำระค่าเช่าเท่านั้น

การแจ้งย้ายออกอย่างถูกต้องสำหรับสัญญาการเช่าเดือนต่อเดือน —ยกเว้นข้าราชการทหาร สัญญาเช่าเดือนต่อเดือนสามารถยกเลิกได้โดยที่ผู้เช่าต้องแจ้งให้เจ้าของบ้านทราบไม่น้อยกว่ายี่สิบวัน 20 วัน ถ้าผู้เช่านั้นเป็นข้าราชการทหาร (รวมถึง ทหารประจำการหรือกองกำลังสำรอง) ถ้าผู้เช่าได้รับการสั่งย้าย หรือไปรับราชการในสถานที่ใหม่ โดยที่ผู้เช่าต้องแจ้งให้เจ้าของบ้านทราบไม่น้อยกว่ายี่สิบวันหลังจากได้รับคำสั่งย้ายดังกล่าว ในสถานการณ์เช่นนี้การเช่าอาจจะถูกยกเลิกโดยคู่สมรสของผู้เช่าหรือลูก ๆ

การละเมิดสั่งคุ้มครอง ผู้เช่าที่ได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้กับเจ้าของบ้านว่าตัวเองหรือสมาชิกในครัวเรือนได้รับการรังแกโดยตกเป็นเหยื่อของความรุนแรง ทำร้ายทางเพศ หรือถูกคุกคาม สามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันทีเมื่อมีการละเมิดคำสั่งการให้ความคุ้มครองที่ถูกต้อง หรือผู้เช่าได้แจ้งทำการแจ้งความไว้กับเจ้าหน้าที่ สำเนาคำสั่งจะต้องมีให้เจ้าของบ้านตรวจสอบได้ ผู้เช่าจะต้องยุติสัญญาเช่าภายใน 90 วันของการกระทำหรือเหตุการณ์ที่นำไปสู่การสั่งคุ้มครองหรือรายงานการบังคับใช้กฎหมายที่เหมาะสม [RCW 59.18.575]

การคืนเงินค่ามัดจำ [RCW 59.18.280]

หลังจากที่ผู้เช่าย้ายออกไปแล้ว เจ้าของบ้านมีหน้าที่ต้องชำระเงินค่ามัดจำคืนภายใน 21 วันหรือส่งหนังสือเป็นลายลักษณ์อักษรว่าทำไมต้องหักค่ามัดจำทั้งหมดหรือบางส่วนไว้ ขอแนะนำให้ผู้เช่าที่จะย้ายออกทิ้งที่อยู่ติดต่อใหม่ให้กับเจ้าของบ้านทราบด้วย

ภายใต้กฎหมาย ห้องเช่าจะต้องได้รับการบูรณะให้มีสภาพเช่นเดียวกับเมื่อผู้เช่าย้ายเข้า ยกเว้นการสึกหรอตามปกติ เงินค่ามัดจำจะไม่สามารถใช้เพื่อครอบคลุมการสึกหรอตามปกติหรือความเสียหายที่มีก่อนที่ผู้เช่าย้ายจะเข้ามา

เจ้าของบ้านถือว่าปฏิบัติตามกฎหมายแล้วเมื่อได้ทำการชำระเงิน ออกหนังสือ หรือทั้งสองแล้ว โดยส่งเป็นจดหมายปิดอากรแสตมป์เรียบร้อยผ่านไปรษณีย์สหรัฐภายใน 21 วัน หากผู้เช่าฟ้องร้องต่อศาล และปรากฏว่าเจ้าของบ้านจงใจไม่ออกหนังสือหรือคืนเงินให้ ศาลอาจมีคำสั่งให้ชำระเงินแก่ผู้เช่าถึงสองเท่าของเงินมัดจำได้

การขับไล่

จากการไม่ชำระค่าเช่า หากผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าช้าแม้แต่เพียงวันเดียว ผู้ให้เช่าสามารถออกหนังสือแจ้งเตือนให้ชำระภายในสามวันหรือย้ายออก หากผู้เช่าชำระค่าเช่าทั้งหมดที่กำหนดภายในสามวั เจ้าของบ้านจะต้องยอมรับค่าเช่าและไม่สามารถขับไล่ผู้เช่าได้ เจ้าของบ้านไม่จำเป็นต้องยอมรับการชำระเงินเพียงบางส่วน [RCW 59.12.030, 59.18.115 (5)]

การไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของข้อตกลงของการเช่า หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงของการเช่า (ยกตัวอย่างเช่น การผิดข้อตกลงเลี้ยงแมวที่ระบุไว้ชัดแจ้งว่าไม่อนุญาตให้มีสัตว์เลี้ยง) เจ้าของบ้านสามารถออกใบแจ้งให้ทราบล่วงหน้า 10 วันให้ทำตามข้อตกลงหรือย้ายออก หากผู้เช่ากระทำตามภายในระยะเวลาที่กำหนด เจ้าของบ้านไม่สามารถดำเนินการขับไล่ได้

การสร้าง "ความเสียหายหรือควมาน่ารำคาญ" หากผู้เช่าทำลายทรัพย์สินของใช้ของสถานที่ให้เช่า ใช้สถานที่เพื่อกิจกรรมที่ผิดกฎหมาย รวมถึงกิจกรรมแก๊งหรือยาเสพติด สร้างความเสียหายต่อมูลค่าของทรัพย์สิน หรือรบกวนการใช้สถานที่ของผู้เช่ารายอื่นๆ เจ้าของบ้านสามารถออกใบแจ้งให้ย้ายออกภายในสามวัน ผู้เช่าจะต้องย้ายออกหลังจากได้รับใบแจ้งให้ทราบ ไม่มีประโยชน์ที่จะอยู่สู้ความกัน

การละเมิดกฎที่อยู่อาศัยที่ห้ามการใช้ยาเสพติดและเครื่องดื่มแอลกอฮอล์ หากผู้เช่าสมัครเข้าโครงการที่อยู่อาศัยปลอดยาเสพติดและเครื่องดื่มแอลกอฮอล์น้อยกว่าสองปี แต่กลับมีการครอบครองหรือใช้เครื่องดื่มแอลกอฮอล์หรือยาเสพติด เจ้าของบ้านสามารถแจ้งให้ย้ายออกได้ล่วงหน้าสามวัน หากผู้เช่าปรับ

เปลี่ยนได้ภายในหนึ่งวัน ก็ไม่อาจยุติสัญญาเช่าได้ หากผู้เช่าไม่แก้ไขปัญหาการละเมิดภายในหนึ่งวัน ก็จะต้องถูกยกเลิกสัญญาเช่าและย้ายออก หากผู้เช่ามีพฤติกรรมเดียวกันซ้ำอีกภายในหกเดือน เจ้าของบ้านสามารถแจ้งให้ย้ายออกล่วงหน้าสามวัน และผู้เช่าไม่มีสิทธิที่จะกระทำใดๆ อีก

ประกาศ หากเจ้าของบ้านต้องการให้ผู้เช่าย้ายออกโดยและไม่ระบุเหตุผล จะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า 20 วัน ผู้เช่าจะต้องได้รับแจ้งให้ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 20 วันก่อนที่จะครบกำหนดค่าเช่าครั้งต่อไป ผู้เช่าจะถูกให้ย้ายออกได้เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าเท่านั้น (วันก่อนที่จะครบกำหนดชำระค่าเช่า) โดยปกติแล้ว การแจ้งให้ทราบล่วงหน้า 20 วันไม่สามารถจะทำได้หากผู้เช่าได้ลงนามในสัญญาเช่า ระยะยาว ตรวจสอบว่าสัญญาเช่าสามารถสิ้นสุดการเช่าด้วยวิธีนี้หรือไม่

เพื่อให้เจ้าของบ้านสามารถดำเนินการตามกฎหมายกับผู้เช่าที่ไม่ยอมย้ายออก ใบแจ้งให้ทราบล่วงหน้าจะต้องออกตามกฎหมาย RCW 59.12.040

หากผู้เช่ายังคงไม่ยอมออกตามใบแจ้ง เจ้าของบ้านจะต้องดำเนินคดีในศาล ภายใต้ "การถือครองโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย" หากศาลให้เจ้าของบ้านเป็นผู้ชนะ นายอำเภอจะสั่งให้เป็นผู้ย้ายผู้เช่าออกจากห้องเช่า หากผู้เช่ายังไม่ยอมย้ายออก วิธีการทางกฎหมายที่เจ้าของบ้านจะบังคับย้ายผู้เช่าออกคือ การดำเนินคดีในศาลและสำนักงานนายอำเภอเท่านั้น

การแต่งตั้งบุคคลเพื่อรักษาการแทนผู้เช่าอันเนื่องมาจากการเสียชีวิตของผู้เช่า (RCW 59.18.590)

ผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ครอบครองที่อยู่อาศัยนั้นแต่เพียงผู้เดียวสามารถแต่งตั้งบุคคลหนึ่งให้เป็นผู้รักษาการแทนอันเนื่องมาจากการเสียชีวิตของผู้เช่าได้อย่างอิสระ หรือตามคำขอของเจ้าของที่ดิน การแต่งตั้งนั้นจะต้องเขียนแยกจากสัญญาเช่าซึ่งต้องระบุชื่อผู้รักษาการแทน ที่อยู่อีเมล ที่อยู่ซึ่งใช้รับใบเสร็จทางอิเล็กทรอนิกส์ หมายเลขโทรศัพท์ และข้อความที่ลงนามมอบอำนาจให้เจ้าของที่ดินในเหตุการณ์ที่ผู้เช่าเสียชีวิต (หากผู้ครอบครองที่อยู่อาศัยนั้นแต่เพียงผู้เดียว) เพื่ออนุญาตให้บุคคลผู้รักษาการแทนสามารถเข้าไปยังที่พักอาศัยของผู้เช่า ขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า มอบเงินมัดจำคืนตามจำนวนของแต่ละผู้เช่า และทิ้งทรัพย์สินของผู้เช่าที่คล้องกันกับความต้องการสุดท้ายของผู้เช่า และพินัยกรรม และกฎหมายการรับช่วงของผู้ตายที่ไม่มีพินัยกรรม และข้อความที่ชัดแจ้งว่าการแต่งตั้งนั้นมีผลจนถึงผู้เช่ายกเลิกหรือแต่งตั้งผู้รักษาการแทนคนใหม่ สิทธิ์ของการแต่งตั้งสำหรับผู้เช่าซึ่งเสียชีวิตแล้วนั้นสิ้นสุดลงตามการแต่งตั้งตัวแทนผู้เช่าสำหรับมรกดของผู้เช่าซึ่งเสียชีวิตแล้วหรือเมื่อมีมีบุคคลที่ระบุได้อ้างสิทธ์ว่าเป็นทายาทของผู้เช่าซึ่งเสียชีวิตแล้วตามกฎหมาย

การทิ้งบ้านไปหลังจากไม่ได้ชำระค่าเช่า [RCW 59.18.310]

ภายใต้กฎหมาย การทิ้งบ้านไปหลังจากไม่ชำระค่าเช่า และได้บอกกล่าวอย่างชัดเจนโดยคำพูดหรือการกระทำถึงความตั้งใจที่จะไม่พักอาศัยอยู่ต่อไป

เมื่อผู้เช่าทิ้งห้องพักไป เจ้าบ้านสามารถเข้าไปภายในบ้านและหยิบยกสิ่งของที่ถูกทิ้งไว้ ไปเก็บไว้ในที่ๆ ปลอดภัยพอสมควร และต้องส่งจดหมายแจ้งไปให้ผู้เช่าทราบว่าสิ่งของถูกเก็บไว้ที่ใด และจะถูกนำออกขายทอดตลาด หากเจ้าของบ้านไม่มีที่อยู่ใหม่ของผู้เช่า จดหมายต้องส่งไปที่ห้องเช่า เพื่อจัดส่งต่อโดยบริการไปรษณีย์สหรัฐอเมริกา

เจ้าของบ้านต้องรอนานเท่าไหร่ก่อนจะขายทรัพย์สินที่ถูกทอดทิ้งไว้ได้ ขึ้นอยู่กับมูลค่าของสิ่งของที่ทิ้งไว้ หากมูลค่ารวมของทรัพย์สินมีค่าน้อยกว่า $50 ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งเจตนาการขายให้กับผู้เช่าทราบทางจดหมายและให้รอเจ็ด (7) วัน รูปภาพครอบครัว ของระลึกและเอกสารส่วนบุคคลไม่สามารถขายได้จนครบสี่สิบห้า (45) วันหลังจากที่เจ้าของบ้านได้ส่งจดหมายแจ้งไปยังผู้เช่าที่ทิ้งห้องพักไปได้ทราบแล้ว

หากมูลค่ารวมของทรัพย์สินมีมากกว่า $50 ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งเจตนาการขายให้กับผู้เช่าทราบทางจดหมาย และรอสี่สิบห้า (45) วัน เอกสารส่วนบุคคล รูปภาพครอบครัวและของระลึก ไม่สามารถขายได้ในเวลาเดียวกันกับการขายทรัพย์สินอื่นๆ

เงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินให้เป็นการชำระแก่เจ้าของบ้าน เช่นชำระเป็นค่าเช่าค้างชำระ และค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บและการขายสิ่งของ หากมีเงินเหลือ เจ้าของบ้านจะต้องเก็บเงินไว้เป็นเวลาหนึ่ง (1) ปี ถ้าไม่ได้มีการมารับไปภายในระยะเวลาดังกล่าวให้ตกเป็นของเจ้าของบ้าน

หากเจ้าของบ้านยึดสิ่งของผู้เช่าไปและศาลเห็นว่าไม่ใช่เป็นการทิ้งบ้านไปในภายหลัง เจ้าของบ้านอาจจะถูกสั่งให้ชดเชยผู้เช่าในความสูญเสียของทรัพย์สินพร้อมกับค่าใช้จ่ายของศาลและทนายความ

ภายในสิบสี่ (14) วันนับจากวันที่รู้ว่าบ้านถูกทิ้ง เจ้าของบ้านจะต้องส่งคืนเงินค่ามัดจำหรือแจ้งเหตุผลของการไม่คืน

ดูที่ RCW 59.18.310

ขั้นตอนนี้ไม่ใช้กับการจัดการทรัพย์สินของผู้เช่าซึ่งเสียชีวิตแล้ว ดูที่ "การทิ้งบ้านเนื่องจากผู้เช่าเสียชีวิต" ด้านล่าง

การทิ้งบ้านเนื่องจากถูกขับไล่ [RCW 59.18.312]

เมื่อผู้เช่าได้รับหมายให้ทำการซ่อมแซมสืบเนื่องจากการถูกขับไล่ ผู้เช่าจะได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากของเจ้าของสถานที่ถึงความรับผิดชอบในการซ่อมแซมสถานที่ๆ ผู้เช่าทิ้งไปและปล่อยให้ว่างลง ผู้เช่าจะได้รับแบบฟอร์มเพื่อขอให้เจ้าบ้านช่วยเก็บทรัพย์สินของผู้เช่า

เจ้าของบ้านจะต้องเก็บทรัพย์สินของผู้เช่าถ้าผู้เช่าทำคำขอเป็นลายลักษณ์อักษรภายในสาม (3) วันหลังได้รับหมายให้ทำการซ่อมแซมอันสืบเนื่องมาจากการถูกขับไล่ หรือหากเจ้าของบ้านรู้ว่าผู้เช่าเป็นบุคคลทุพลภาพที่ไม่สามารถร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษรได้ และผู้เช่าไม่ได้คัดค้านเข้าเก็บสิ่งของ การร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษรให้จัดเก็บอาจจะจัดส่งโดยบุคคลหรือโดย

ทางจดหมายหรือส่งแฟกซ์ไปให้กับเจ้าของบ้านตามที่อยู่หรือหมายเลขโทรสารที่ระบุในแบบฟอร์มคำขอที่มีให้โดยเจ้าของบ้าน

หลังจากที่มีการดำเนินการตามหมายให้ทำการซ่อมแซมอันสืบเนื่องจากการถูกขับไล่ ผู้ให้เช่าอาจเข้าไปในสถานที่และเข้าครอบครองทรัพย์สินใดๆ ของผู้เช่าที่เหลืออยู่ได้ โดยไม่ต้องมีคำร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า เจ้าของบ้านอาจจะเลือกที่จะเก็บทรัพย์สินของผู้เช่าหรือนำทรัพย์สินของผู้เช่าไปฝากไว้กับที่รับฝากสาธารณะที่ใกล้ที่สุด หากเจ้าของบ้านเลือกที่จะเก็บทรัพย์สินของผู้เช่าไว้ไม่ว่าจะได้รับคำร้องขอหรือไม่ก็ตาม ก็ไม่ต้องส่งคืนให้กับผู้เช่าจนกว่าผู้เช่าจะชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในการเคลื่อนย้ายและการเก็บรักษาแล้ว แต่ว่าอย่างใดจะน้อยกว่า ภายในสามสิบ (30) วัน

หากมูลค่ารวมของทรัพย์สินมีมากกว่า $100 เจ้าของบ้านต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงการขายที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ โดยส่งมอบทางบุคคลหรือจดหมายถึงที่อยู่ล่าสุดของผู้เช่าที่รู้ หลังจากสามสิบ (30) วันนับจากวันที่แจ้งให้ทราบ เจ้าของบ้านอาจจะขายทรัพย์สินรวมทั้งเอกสารส่วนบุคคล ภาพครอบครัว และของระลึกได้ และทำการทิ้งทรัพย์สินใดๆ ที่ขายไม่ได้ไป

หากมูลค่ารวมของทรัพย์สินมีมูลค่าเพียง $100 หรือน้อยกว่า เจ้าของบ้านต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงการขายที่อยู่ในระหว่างดำเนินการโดยส่งมอบทางบุคคลหรือจดหมายถึงที่อยู่ล่าสุดของผู้เช่าที่รู้ หลังจากนั้นเจ็ด (7) วันนับจากวันแจ้งให้ทราบ เจ้าของบ้านอาจจะขายทรัพย์สินรวมทั้งเอกสารส่วนบุคคล ภาพครอบครัว และของระลึกได้ และทิ้งทรัพย์สินใดๆ ที่ไม่ได้ขายไป

เงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินอาจจะนำไปหักหนี้ที่ค้างชำระกับเจ้าของบ้าน สำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงและเหมาะสมในการเคลื่อนย้ายและจัดเก็บของทรัพย์สินใดๆ แล้วแต่อย่างใดจะน้อยกว่า ค่าใช้จ่ายไม่อาจจะเกินต้นทุนที่แท้จริงหรือที่เหมาะสมในการเคลื่อนย้ายและการเก็บรักษา แล้วแต่ว่าอย่างใดจะน้อยกว่า หากมีเงินเหลือ เจ้าของบ้านจะต้องเก็บไว้ให้ผู้เช่าเป็นเวลาหนึ่ง (1) ปี หากไม่มารับภายในหนึ่งปี (1) เงินที่เหลือจะถูกกระทำเหมือนทรัพย์สินที่ถูกทอดทิ้งและนำไปฝากไว้กับกรมการสรรพากรของรัฐวอชิงตัน

ดูที่ RCW 59.18.312

การทิ้งบ้านเนื่องจากผู้เช่าเสียชีวิต (59.18.595)

หากเจ้าของบ้านทราบว่าผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ครอบครองที่อยู่อาศัยนั้นแต่เพียงผู้เดียวเสียชีวิต เจ้าของบ้านจะต้องส่งประกาศอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรผ่านทางจดหมายหรือด้วยตนเองถึงตัวแทนบุคคลใดบุคคลหนึ่ง บุคคลที่ได้รับมองหมาย บุคคลที่สามารถติดได้ยามฉุกเฉิน หรือทายาทของผู้เช่าที่รู้จัก ประกาศนั้นต้องระบุชื่อของผู้เช่าซึ่งเสียชีวิตแล้วและที่อยู่ของที่อยู่อาศัยนั้น วันที่โดยประมาณที่ผู้เช่าเสียชีวิต จำนวนค่าเช่ารายเดือนและวันที่ซึ่งจะต้องจ่ายค่าเช่านั้น ประกาศนั้นจะต้องระบุข้อความว่าการเช่าจะยุติลงภายใน 15 วันนับจากวันที่ส่งไปรษณีย์หรือวันที่เจ้าของที่ไปแจ้งด้วยตนเอง หรือจากวันที่จ่ายค่าเช่า วันที่ใดก็ตามที่ช้าที่สุด เว้นแต่ว่าภายใน 15 วันที่กำหนดนั้น ตัวแทนผู้เช่าทำสัญญากับเจ้าของบ้านว่าจะชำระค่าเช่าล่วงหน้าไม่เกิน 60 วันนับจากวันที่ผู้เช่าเสียชีวิตเพื่อจัดการขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า และเพื่อการเช่านั้นจะสิ้นสุดลงเนื่องจากชำระค่าเช่าแล้ว ประกาศจะต้องระบุว่าข้อผิดพลาดในการขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าก่อนที่การเช่าจะถูกยุติหรือสิ้นสุดลงนั้นจะอนุญาตให้เจ้าของบ้านเข้าไปยังที่พักอาศัยและครอบครองทรัพย์สินใดก็ตามที่พบในที่ดินแล้วจัดเก็บในสถานที่ที่จัดว่าปลอดภัย หรือคิดเงินตามค่าใช้จ่ายจริงหรือที่เหมาะสม อย่างใดก็ตามที่น้อยกว่า สำหรับการเคลื่อนย้ายและจัดเก็บทรัพย์สินนั้น และขายหรือทิ้งทรัพย์สินนั้นหลังจากการแจ้งที่เหมาะสมตามที่กฎหมายระบุ สำเนาการแต่งตั้งผู้แทนผู้เช่าซึ่งเสียชีวิตต้องแนบไปพร้อมกับประกาศด้วย

หากเจ้าของบ้านต้องมอบคืนทรัพย์สินที่ผู้เช่าครอบครองแก่ตัวแทนผู้เช่าตามใบรับคำขอที่เป็นลายลักษณ์อักษรหากคำขอนั้นได้ทำไว้ล่วงหน้าเพื่อยุติการเช่า หรือวันที่อื่นใดก็ตามที่ตกลงพ้องกันทั้งสองฝ่าย ตัวแทนผู้เช่าจะต้องมอบรายการสิ่งของของทรัพย์สินทั้งหมดที่ขนย้ายให้แก่เจ้าของบ้านและลงนามรับทราบว่าตัวแทนผู้เช่านั้นได้มอบสิทธิ์ความเป็นเจ้าของและไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินอีกต่อไป

หากไม่มีตัวแทนผู้เช่าคนใดแสดงสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้เช่า เจ้าของบ้านจะต้องส่งประกาศเป็นลายลักษณ์อักษรฉบับที่ 2 ทางไปรษณีย์ก่อนจะขายหรือทิ้งทรัพย์สินของผู้เช่าซึ่งเสียชีวิตแล้ว หากตัวแทนผู้เช่าตกลงว่าจะจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า เจ้าของบ้านต้องส่งประกาศฉบับที่ 2 ทางไปรษณีย์ไปยังตัวแทนบุคคล บุคคลที่ได้รับมอบหมาย บุคคลที่สามารถติดได้ยามฉุกเฉิน หรือทายาทของผู้เช่าที่รู้จัก และส่งไปที่พักอาศัยที่ผู้เช่าซึ่งเสียชีวิตแล้วเคยอาศัยอยู่ ประกาศฉบับที่ 2 นี้จะต้องระบุ ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ หรือข้อมูลติดต่อสำหรับผู้แทนผู้เช่าซึ่งตกลงชำระค่าเช่าล่วงหน้า จำนวนเงินค่าเช่าล่วงหน้า วันที่ที่ชำระค่าเช่า ประกาศจะต้องระบุข้อความว่าเจ้าของบ้านสามารถขายหรือทำลายทรัพย์สินใด ณ หรือหลังจากวันที่ค่าชำระค่าเช่าหรือ 45 วัน หลังจากส่งประกาศฉบับที่ 2 วันที่ใดก็ตามที่ช้าที่สุด หากตัวแทนผู้เช่าไม่อ้างสิทธิ์หรือเคลื่อนย้ายทรัพย์สิน

หากเจ้าของบ้านเก็บทรัพย์นไว้ในที่เก็บของ เจ้าของบ้านต้องส่งประกาศฉบับที่ 2 ทางไปรษณีย์ (หากยังไม่เคยส่ง) ไปยังตัวแทนบุคคลใด บุคคลที่ได้รับมอบหมาย บุคคลที่สามารถติดได้ยามฉุกเฉิน หรือทายาทของผู้เช่าที่รู้จัก และส่งไปที่พักอาศัยที่ผู้เช่าซึ่งเสียชีวิตแล้วเคยอาศัยอยู่ ประกาศจะต้องระบุข้อความว่าเจ้าของบ้านสามารถขายหรือทำลายทรัพย์สินใด ณ หรือหลังจากวันที่ค่าชำระค่าเช่าหรือ 45 วัน หลังจากส่งประกาศฉบับที่ 2 วันที่ใดก็ตามที่ช้าที่สุด หากตัวแทนผู้เช่าไม่อ้างสิทธิ์หรือเคลื่อนย้ายทรัพย์สิน

หากเจ้าของบ้านต้องมอบคืนทรัพย์สินที่ผู้เช่าครอบครองแก่ตัวแทนผู้เช่าตามใบรับคำขอที่เป็นลายลักษณ์อักษรหากคำขอนั้นได้ทำไว้ตามเวลาที่เหมาะสม ตัวแทนผู้เช่าจะต้องชำระค่าใช้จ่ายตามจริงหรือที่เหมาะสม อย่างใดก็ตามที่น้อยกว่า

สำหรับการขนย้ายหรือจัดเก็บ และจะต้องมอบรายการสิ่งของของทรัพย์สินทั้งหมดที่ขนย้ายให้แก่เจ้าของบ้านและลงนามรับทราบว่าตัวแทนผู้เช่านั้นได้มอบสิทธิ์ความเป็นเจ้าของและไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินอีกต่อไป

หากตัวแทนผู้เช่าไม่ติดต่อเจ้าของบ้านหรือย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าซึ่งเสียชีวิตแล้วตามเวลาที่เหมาะสม เจ้าของบ้านสามารถขายหรือทิ้งทรัพย์สิ้นที่เก็บไว้ได้ ยกเว้นเอกสารส่วนบุคคลและรูปถ่ายส่วนบุคคล หากทรัพย์สินนั้นมีราคาตลาดที่เป็นธรรมมากกว่า $1,000 เจ้าของบ้านต้องขายทรัพย์สินในกระบวนการทางการค้าที่เหมาะสม ทรัพย์สินที่ไม่ได้ทำการขายจะต้องถูกทิ้งในวิธีการที่สมเหตุสมผล

เอกสารหรือรูปถ่ายส่วนบุคคลที่ผู้แทนผู้เช่าไม่ได้อ้างสิทธิ์นั้นจะต้องถูกเก็บเป็นเวลา 90 วันหลังจากขายหรือทิ้งทรัพย์สิ้นของผู้เช่าไปแล้วซึ่งต้องถูกทำลายหรือเก็บไว้เพื่อประโยชน์ของทายาทใดก็ตามของผู้เช่าซึ่งเสียชีวิตแล้ว

เจ้าของบ้านหรือลูกจ้างของเจ้าของบ้านไม่สามารถครอบครองทรัพย์สินของผู้เช่าซึ่งเสียชีวิตแล้วไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งถูกขายหรือทิ้ง เจ้าของบ้านสามารถดำเนินขั้นตอนการขายทรัพย์สินของผู้เช่าซึ่งเสียชีวิตแล้วเพื่อเงินที่ผู้เช่าเป็นหนี้ไว้แก่เจ้าของที่ดินตามราคาจริงและสมเหตุสมผลสำหรับการขนย้ายและจัดเก็บทรัพย์สิน อย่างใดก็ตามที่น้อยกว่า หากมีรายได้เกินกว่าหนี้นั้น เจ้าของบ้านจะต้องเก็บเงินส่วนเกินนั้นเป็นเวลา 1 ปี หากไม่มีผู้ใดอ้างสิทธิ์เงินส่วนนั้นก่อนระยะเวลาหนึ่งปีที่กำหนด จะต้องฝากยอดเงินนั้นจะไว้ที่ฝ่านรายได้ของรัฐวอชิงตันในฐานะทรัพย์สินที่ถูกละทิ้ง

เจ้าของบ้านจะต้องคืนค่าเช่าสำรองแก่ผู้แทนผู้เช่าและให้ข้อความที่ครบถ้วนและเฉพาะเจาะจงสำหรับเงินมัดจำที่ยึดไว้พร้อมกับการชำระเงินคืนของผู้เช่าซึ่งเสียชีวิตแล้วภายใน 14 วันหลังจากผู้แทนผู้เช่าขนย้ายทรัพย์สิน

หากเจ้าของบ้านละเมิดข้อกำหนดการละทิ้งเหล่านี้ เจ้าของบ้านอาจมีความผิดต่อทรัพย์สินของผู้เช่าซึ่งเสียชีวิตแล้วสำหรับความสูญเสียซึ่งมีอยู่ในเวลานั้น

คู่ความในการกระทำใดก็ตามที่เกี่ยวกับข้อกำหนดเหล่านี้อาจต้องชำระค่าใช้จ่ายและค่าทนายที่สมเหตุสมผล

ใบเสร็จ

เจ้าของบ้านต้องให้ใบเสร็จแก่ผู้เช่าทุกครั้งเมื่อมีการชำระด้วยเงินสด เจ้าของบ้านจะต้องให้ใบเสร็จแก่ผู้เช่าทุกครั้งเมื่อมีการชำระเงินด้วยวิธีอื่นใดนอกจากเงินสดตามคำขอของผู้เช่าซึ่งรวมถึงการชำระค่าเช่า เงินมัดจำ ค่าธรรมเนียม ค่าจอดรถ ค่าเก็บของ หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับการเช่า ดูที่ RCW 59.18.063

สำเนาเอกสาร

หากรายการตรวจสอบที่เกี่ยวข้องกับสภาพทางกายภาพของอาคารที่ให้เช่ามีตามที่อ้างไว้ใน RCW 59.18.270 ผู้เช่าจะต้องได้รับสำเนารายการซึ่งได้รับการลงนามจากทั้งฝ่ายเจ้าของที่ดินและผู้เช่า

หากมีหลักฐานสัญญาการเช่าเป็นลายลักษณ์อักษร เจ้าของบ้านต้องให้สำเนาทั้งหมดแก่ผู้เช่าทุกคนที่ลงนามในสัญญา เจ้าของบ้านจะต้องมอบสำเนาสัญญาที่เป็นลายลักษณ์อักษรเพิ่มหากผู้เช่าร้องขอระหว่างการเช่า