



สาระสำคัญของบทสรุปกฎระเบียบเจ้าของ/ผู้เช่าของรัฐวอชิงตันและ City of Seattle (เทศบาลเมืองซีแอตเทิล) นี้จะต้องมอบให้แก่ผู้เช่าโดยเจ้าของทรัพย์สินให้เช่าที่อยู่อาศัยตั้งอยู่ในรัฐซีแอตเทิลอย่างน้อยปีละครั้ง โปรดทราบว่ากฎหมายของเมืองและรัฐอาจจะไม่เหมือนกันทั้งหมดในทุกหัวข้อ ดังนั้นจึงต้องศึกษารายละเอียดกฎหมายทั้งสองฉบับ สำหรับข้อแนะนำทางด้านกฎหมาย โปรดปรึกษานายความ

ตุลาคม 2018

กฎหมายเจ้าของบ้านเช่า-ผู้เช่าในซีแอตเทิล

หน้าที่ของเจ้าของบ้าน

เจ้าของอาคารจะต้องให้ความปลอดภัย รักษาความสะอาด และสภาพความเป็นอยู่ที่ปลอดภัย รวมถึง

- ดูแลสถานที่ให้เหมาะสมสำหรับเป็นที่อยู่อาศัย และเก็บพื้นที่ส่วนรวมทั่วไปให้สะอาดและปลอดภัย
- ทำการควบคุมแมลง หนูและศัตรูพืชอื่นๆ
- ดูแลรักษาหลังคา ผนังและรากฐาน และให้ที่อยู่อาศัยปลอดภัยจากดินฟ้าอากาศ
- ดูแลระบบไฟฟ้า อุปกรณ์ประปา เครื่องทำความร้อนและเครื่องใช้อื่นๆ ที่เจ้าชองมีให้ไว้บริการ
- มีภาชนะบรรจุสำหรับการทิ้งขยะอย่างเพียงพอและจัดให้มีระบบการเก็บขยะ
- ความรับผิดชอบต่อหน่วยทำความร้อน ตั้งแต่เดือนกันยายนจนถึงเดือนมิถุนายน ในช่วงกลางวัน (7:00 น. - 22:30 น.) ต้องมีอุณหภูมิไม่ต่ำกว่า 68 องศาฟาเรนไฮต์ (20 องศาเซลเซียส) และอุณหภูมิในช่วงกลางคืนไม่น้อยกว่า 58 องศาฟาเรนไฮต์ (15 องศาเซลเซียส)
- สำหรับที่พักระยะยาว จัดให้มีกุญแจเข้าห้องพักและกุญแจประตูทางเข้าอาคาร และโดยส่วนใหญ่จะทำการเปลี่ยนล็อกเมื่อมีการเปลี่ยนผู้เช่า
- ติดตั้งเครื่องตรวจจับควันไฟและสอนผู้เช่าให้รู้จักการใช้งานและบำรุงรักษา

ผู้ให้เช่า ไม่จำเป็นต้องทำการซ่อมบำรุงทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนผู้เช่าใหม่ เช่น การเปลี่ยนพรมใหม่ หรือการทาสีใหม่

ภาระหน้าที่ของผู้เช่า

ผู้เช่าต้องรักษามันเช่าให้มีความปลอดภัย สะอาด รวมถึง:

- การกำจัดขยะที่เหมาะสม
- ระวังระมัดระวังดูแลการใช้งานระบบไฟฟ้าและประปา
- ทำการซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดจากผู้เช่าหรือแขกที่มาเยี่ยมเยียนในทันที
- การอนุญาตให้เข้าถึงห้องพักภายในเพื่อทำการบำรุงรักษาซ่อมแซมและควบคุมกำจัดแมลง
- ดูแลรักษาระบบตรวจจับควันไฟให้อยู่ในสภาพการทำงานที่ดี
- งดการจัดเก็บวัสดุอันตรายในห้องพัก

JUST CAUSE EVICTION ORDINANCE

(กฎหมายการขับไล่ที่เป็นธรรม)

กฎหมายฉบับนี้ระบุว่าเจ้าของบ้านต้องมีเหตุผลที่ดีในการให้ผู้เช่าเดือนต่อเดือนย้ายออก โดยระบุ เหตุผลต่างๆ เท่านั้น ที่ผู้เช่าในซีแอตเทิลจะต้องย้ายออก

และกำหนดให้เจ้าของแจ้งเหตุผลการให้ออกเป็นลายลักษณ์อักษร เจ้าของบ้านไม่สามารถขับไล่ผู้เช่าได้หากที่ดินนั้นไม่ได้ถูกลงทะเบียนไว้กับ City of Seattle ทั้งนี้เจ้าชองจะต้องต้องมอบหนังสือแจ้งยกเลิกสัญญาไม่น้อยกว่า 20 วันก่อนวันเริ่มต้นของการกำหนดระยะเวลาเช่าในเดือนต่อไป เหตุผลที่ดีได้แก่

สารบัญ

กฎหมายเจ้าของบ้านเช่า-ผู้เช่าในซีแอตเทิล

หน้าที่ของเจ้าของบ้าน	1
ภาระหน้าที่ของผู้เช่า	1
Just Cause Eviction Ordinance.....	1
การดำเนินการที่จะเป็นการล่วงละเมิดหรือการตอบโต้	3
Rental Agreement Regulation Ordinance.....	4
ขอบัญญัติเมืองอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อผู้เช่าและเจ้าชองบ้านเช่า.....	7
กฎหมายของรัฐวอชิงตัน	
สิทธิของผู้เช่าทั้งหมด	8
ประเภทของสัญญาเช่า	8
การเลือกปฏิบัติที่ผิดกฎหมาย	8
ความรับผิดชอบ	9
บทบัญญัติที่ผิดกฎหมายในสัญญาเช่า	9
นโยบายสิทธิส่วนบุคคล-การเข้าถึงสถานที่เช่าของเจ้าของบ้าน.....	9
เงินมัดจำและค่าธรรมเนียมอื่นๆ	9
ความรับผิดชอบของเจ้าของบ้าน	9
ความรับผิดชอบของผู้เช่า	10
พฤติกรรมชมเชยของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า	10
การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าเดือนต่อเดือน	10
การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าระยะยาว	10
วิธีการจัดการกับการบำรุงรักษา	11
การกระทำที่ผิดกฎหมายของเจ้าของบ้าน	11
การสิ้นสุดสัญญาเช่า	12
การคืนค้ำมัดจำ	12
การขับไล่	12
การไปโดย ไม่บอกกล่าว	13
ใบเสร็จ	15
สำเนาเอกสาร.....	15
การลงทะเบียนผู้มีสิทธิ์เลือกตั้ง	15

1. ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าภายใน 3 วันนับจากวันแจ้งให้ชำระค่าเช่าหรือให้ย้ายออก
2. ผู้เช่าได้แจ้งทวงถามค่าเช่าค้างชำระเป็นลายลักษณ์อักษรสี่ครั้งขึ้นไปในระยะเวลา 12 เดือน
3. ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าภายใน 10 วันนับจากวันแจ้งให้ทราบเพื่อให้ปฏิบัติตามหรือย้ายออก
4. ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดของ *Washington State Residential Landlord-Tenant Act* (รัฐบัญญัติผู้ให้เช่า-ผู้เช่า) ภายใน 10 วันนับจากวันที่แจ้งให้ทราบเพื่อให้ปฏิบัติตามหรือย้ายออก
5. ผู้ให้เช่าได้แจ้งผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างน้อยเป็นจำนวน 3 ครั้งในระยะเวลา 12 เดือน ให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดที่สำคัญของสัญญาเช่าหรือให้เช่า
6. ผู้เช่าทำความเสียหายห้องเช่าอย่างมาก (ทำให้ "สูญเสีย") ทำให้เกิดความรำคาญ (รวมถึงกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับยาเสพติด) หรือทำธุรกิจที่ผิดกฎหมาย และไม่ยอมออกจากสถานที่ภายในสามวันหลังการเตือนแจ้งให้ทราบ
7. ผู้เช่าประกอบกิจกรรมทางอาญาในตัวอาคารหรือในสถานที่หรือในพื้นที่ๆ อยู่ติดกับอาคารหรือสถานที่กิจกรรมทางอาญาที่ถูกกล่าวหาจะต้องส่งผลต่อสุขภาพหรือความปลอดภัยของผู้เช่ารายอื่นๆ หรือเจ้าของกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับยาเสพติดที่ผิดกฎหมายต้องเป็นหนึ่งในอาชญากรรมที่กำหนดไว้ในกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าเหตุผลนี้จะต้องระบุข้อเท็จจริงไว้อย่างชัดเจนเพื่อสนับสนุนข้อกล่าวหาและจะต้องส่งสำเนาของการสิ้นสุดการแจ้งการครอบครองให้ SDCI Property Owner Tenant Assistance (POTA, สถานที่ให้บริการความช่วยเหลือของผู้เช่าของกองสอบสวนอาชญากรรมแห่งซีแอตเทิล) ด้วย
8. เจ้าของประสงค์ที่จะเข้าพักอาศัยด้วยตนเอง หรือครอบครัวเจ้าของต้องการจะเช่าอยู่อาศัยเนื่องจากไม่มีห้องพักในอาคารเดียวกันที่ว่าง และเขียนหนังสือแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างน้อย 90 วันก่อนที่สิ้นสุดระยะเวลาเช่า สมาชิกใกล้ชิดของครอบครัวรวมถึงครอบครัวคู่สมรสของเจ้าของ หรือคู่ชีวิตของเจ้าของบ้าน และผู้ปกครอง ปู่ย่าตายาย ลูกๆ พี่น้องและน้องสาวพี่สาวของเจ้าของ คู่สมรสของเจ้าของหรือคู่ชีวิตของเจ้าของบ้าน SDCI (Division of Criminal Investigation of Seattle, กองสอบสวนอาชญากรรมแห่งซีแอตเทิล) อาจต้องให้เจ้าของทรัพย์สินออกหนังสือรับรองแสดงเจตนาที่จะให้สมาชิกในครอบครัวทำการย้ายเข้า ในกรณีที่ผู้เช่ามีเหตุผลที่เชื่อว่าเจ้าของจะไม่ปฏิบัติตามเหตุผลนี้ หากบุคคลดังกล่าวไม่เข้าพักในห้องติดต่อกันเป็นเวลา 60 วันนับจาก 90 วันหลังจากผู้เช่าย้ายออกจะถือเป็นการละเมิดข้อตกลง ผู้เช่าที่ถูกยกเลิกการเช่าด้วยเหตุผลนี้มีสิทธิดำเนินการทางแพ่งหากรู้สึกว่าการเช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงนี้
9. เจ้าของประสงค์ที่จะยุติการเช่าของผู้เช่าที่อาศัยอยู่ในหน่วยอยู่อาศัยเดียวกันกับเจ้าของ หรือเจ้าของมีความประสงค์เพื่อหยุดการใช้บ้านของเธอร่วมกับผู้เช่าใน accessory dwelling unit (ADU, หน่วยที่อยู่อาศัยเสริมที่ได้รับอนุมัติ) ในบ้านที่เจ้าของครอบครอง
10. การเข้าพักอาศัยของผู้เช่าขึ้นอยู่กับสถานะการจ้างงานและมีการเลิกจ้างงานเกิดขึ้น
11. เจ้าของเตรียมทำการซ่อมบำรุงครั้งใหญ่และได้รับ Tenant Relocation License (ใบอนุญาตย้ายผู้พักอาศัยออก) ผู้เช่าที่เช่าถูกยกเลิกการเช่าด้วยเหตุผลนี้มีสิทธิดำเนินการทางแพ่งถ้ารู้สึกว่าการเช่าไม่ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดเหล่านี้
12. เจ้าของต้องการที่จะดัดแปลงอาคารเป็นอาคารสหกรณ์หรือคอนโดมิเนียม
13. เจ้าของตัดสินใจที่จะรื้อถอนอาคารหรือเพื่อแปลงสถานที่เป็นพื้นที่ใช้งานที่ไม่ใช่เป็นที่อยู่อาศัย และได้รับ Tenant Relocation License
14. เจ้าของต้องการขายบ้านที่อยู่อาศัย (ไม่รวมถึงห้องคอนโดมิเนียม) และแจ้งให้ผู้เช่าเป็น ลายลักษณ์อักษรทราบอย่างน้อย 90 วันก่อนที่สิ้นสุดระยะเวลาเช่า เจ้าของจะต้องระบุการทรัพย์สินที่จะขายในราคาที่เหมาะสมลงในหนังสือพิมพ์หรือกับหน่วยงานอสังหาริมทรัพย์ภายใน 30 วันหลังจากวันที่ผู้เช่าได้ย้ายออกจากสถานที่แล้ว เจ้าของทรัพย์สินอาจจะต้องลงนามรับรองเจตนาที่จะขายบ้านถ้า SDCI ได้รับเรื่องร้องเรียน อาจจะมีข้อโต้แย้งของการละเมิดทางกฎหมาย ในกรณีที่ไม่ได้มีการนำบ้านออกโฆษณาหรือขายทอดตลาด หรือ ยกเลิกการขายไปภายใน 90 วันหลังจากผู้เช่าย้ายออกและทำการให้ผู้อื่นเช่าต่อ ผู้เช่าที่ถูกยกเลิกการเช่าด้วยเหตุผลนี้มีสิทธิดำเนินการทางกฎหมายถ้ารู้สึกว่าการเช่าไม่ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดเหล่านี้
15. เจ้าของวางแผนที่จะยุติการใช้บ้านที่อยู่อาศัยซึ่งไม่ได้รับอนุญาตจาก Land Use Code (ประมวลกฎหมายที่ดิน) หลังจากได้รับหนังสือแจ้งการละเมิดแล้ว เจ้าของจะต้องชำระเงินให้ความช่วยเหลือการย้ายที่อยู่อาศัยให้ผู้เช่าทุกรายอย่างน้อยสองสัปดาห์ก่อนวันที่ผู้เช่าจะย้ายออก ผู้เช่าที่มีรายได้ต่ำต้องได้รับเงินให้ความช่วยเหลือด้านการย้าย \$2,000 ผู้เช่าอื่นๆ จะต้องชำระให้ความช่วยเหลือด้านการย้ายเท่ากับค่าเช่าสองเดือน
16. เจ้าของต้องการลดจำนวนผู้เช่าที่อยู่อาศัยร่วมกันในหน่วยเดียวกันเพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของ Land Use Code (คือไม่เกิน 8 คนต่อหน่วย ถ้าผู้พักอาศัยไม่มีความสัมพันธ์กันใดๆ)
17. เจ้าของตัดสินใจที่จะยุติการให้เช่าบ้านที่มี ADU ที่ได้รับการอนุมัติ เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานการพัฒนา ADU หลังจากที่ได้รับหนังสือแจ้งการละเมิด Land Use Code (หากการละเมิดคือเจ้าของที่มีการย้ายออกจากบ้านและได้เช่าบ้านทั้งสองหน่วย บ้านหลังหนึ่งจะต้องเช่าพักโดยเจ้าของหรือถอดถอนออกไป) เจ้าของจะต้องชำระเงินให้ความช่วยเหลือด้านการย้ายที่พักอาศัยเป็นจำนวน \$2,000 ให้แก่ผู้เช่าที่มีรายได้ต่ำหรือให้ค่าเช่าสองเดือนในกรณีอื่นๆ SDCI อาจต้องให้เจ้าของทรัพย์สินลงนามรับรองเจตนายุติการใช้ ADU

18. มีคำสั่งสั่งจ่ายเงินให้ย้ายออกจากที่พักที่ออกโดย SDCI และผู้เช่าไม่ได้ย้ายออกตามระยะเวลาที่กำหนดในคำสั่ง

ไม่ปฏิบัติตามสาเหตุที่ได้รับ: หากเจ้าของสิ้นสุดการเช่าด้วยสาเหตุที่ว่า (1) วางแผนที่จะขายที่อยู่อาศัยแบบครอบครัวเดียว (2) เจ้าของหรือสมาชิกในครอบครัวต้องการย้ายเข้า (3) วางแผนซ่อมแซมครั้งใหญ่ (4) จำนวนของผู้อยู่อาศัยจะต้องลดลงเหลือแปดคน หรือ (5) เจ้าของจะหยุด ADU หลังจากได้รับแจ้งการละเมิด และเจ้าของไม่ได้ดำเนินการตามเหตุผลการขับไล่ตามที่ระบุไว้ จนอาจถูกดำเนินการบังคับใช้กฎหมายลงโทษทางแพ่งของเมืองสูงสุด \$2,500

สิทธิภาคเอกชนของการดำเนินการกับผู้เช่า: ถ้าเจ้าของเลิกเช่าเพราะ (1) จากการขายที่อยู่อาศัยในครอบครัวเดียวคือการวางแผน (2) เจ้าของหรือสมาชิกในครอบครัวคือการย้ายเข้า หรือ (3) วางแผนซ่อมแซมครั้งใหญ่ มีการวางแผนและถ้าเจ้าของไม่สามารถดำเนินการตามที่ระบุไว้ในเหตุผลของการขับไล่ ผู้เช่าสามารถฟ้องร้องเจ้าของเพื่อเรียกค่าใช้จ่ายและค่าทนายความได้ตามความเหมาะสมสูงสุดถึง \$3,000 สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับ Just Cause Eviction Ordinance ให้โทรไปที่ SDCI หมายเลข (206) 615-0808 หรือเข้าเยี่ยมชมเว็บไซต์ของ SDCI ที่ www.seattle.gov/dpd

การกระทำที่จะถือว่าเป็นล่วงละเมิดหรือการตอบโต้

กฎหมายของเมืองห้ามการตอบโต้กับทั้งผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า

เจ้าของบ้านห้ามทำการรบกวนหรือตอบโต้ผู้เช่าโดย:

1. การเปลี่ยนหรือแก้ไขล็อกประตู
2. ถอดประตู หน้าต่าง หรือกล่องไฟสวิตช์ติดตั้งอื่นๆ
3. ปิดสาธารณูปโภคต่างๆ ที่จัดให้โดยเจ้าของบ้าน
4. ให้ผู้เช่าย้ายออกจากสถานที่เช่ายกเว้นการผ่านกระบวนการการขับไล่ตามกฎหมาย
5. ทำการขับไล่ เพิ่มค่าเช่า หรือข่มขู่ผู้เช่า เนื่องจากผู้เช่าได้รายงานการละเมิดไปที่ SDCI หรือ กรมตำรวจ หรือได้ใช้สิทธิทางกฎหมายใดๆ ที่เกิดจากการเช่าพักของผู้เช่าอาคาร
6. เข้าไปห้องผู้เช่า ยกเว้นในกรณีฉุกเฉินหรือในช่วงเวลาที่เหมาะสม หลังจากที่ได้รับแจ้งให้ทราบถึงเจตนาที่จะเข้าไปอย่างน้อยสองวัน หรือหนึ่งวันเพื่อพาผู้เช่าหรือเช่ารายอื่นเข้าชมบ้านพัก
7. ห้ามมิให้ผู้เช่าหรือตัวแทนผู้เช่าที่มาพร้อมกับผู้เช่าทำการกระจายข้อมูลในอาคาร ปิดข้อมูลบนกระดานข่าวตามหลักเกณฑ์อาคาร ติดต่อผู้เช่ารายอื่นๆ ให้ความช่วยเหลือผู้เช่า เพื่อจัดการประชุมในห้องพักชุมชนหรือพื้นที่ทั่วไป
8. เพิ่มค่าที่พักอาศัยรายเดือนโดยไม่มีการแจ้งล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร 30 วัน สำหรับค่าเช่าที่เพิ่มไม่เกิน 10% และ 60 วันสำหรับค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น 10% ขึ้นไป

9. เพิ่มค่าที่พักอาศัยรายเดือน โดยที่หน่วยที่พักอาศัยไม่เป็นไปตามมาตรฐานพื้นฐานสำหรับการอยู่อาศัย

ในกรณีทั้งหมดที่กล่าวมา กฎหมายจะสันนิษฐานว่าเจ้าของบ้านทำการตอบโต้หากเจ้าของบ้านกระทำการใดๆ ในสิ่งเหล่านี้ภายใน 90 วันหลังจากผู้เช่ารายงานการละเมิดกับ SDCI หรือ Seattle Police Department หรือภายใน 90 วันหลังการดำเนินการของหน่วยงานรัฐ เช่น เข้าทำการตรวจสอบผู้เช่าห้ามทำการรบกวนหรือตอบโต้เจ้าของบ้านโดย:

1. การเปลี่ยนหรือเพิ่มล็อกประตู
2. ถอดหรือติดตั้งเฟอร์นิเจอร์หรือบริการของเจ้าของ
3. จงใจสร้างความเสียหายแก่ตัวอาคาร

สำหรับข้อมูลเพิ่มเติม หรือยื่นข้อร้องเรียน ติดต่อ SDCI ที่เบอร์ (206) 615-0808

คำจำกัดความของผู้เช่า

ภายใต้ Tenant Relocation Assistance Ordinance (กฎหมายการให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่าในการขนย้าย) ผู้เช่าคือผู้ที่ครอบครอง หรือถือสิทธิ์ความเป็นเจ้าของของอาคารหรือมีหลักฐานอ้างถึงสัญญาเช่า ซึ่งรวมถึงผู้เช่าในที่พักชั่วคราวผู้ซึ่งอยู่ในที่พักอาศัยเป็นเวลาหนึ่งเดือนขึ้นไป สัญญาเช่าอาจจะเป็นได้ทั้งแบบปากเปล่าหรือแบบลายลักษณ์อักษร

คำจำกัดความค่าที่พักอาศัย

ค่าที่พักอาศัย ได้แก่ ค่าเช่า และ ค่าธรรมเนียมที่คิดเป็นครั้งคราวหรือรายเดือน เช่น ค่าจัดเก็บ ค่าจอดรถ หรือค่าสาธารณูปโภคที่ผู้เช่าชำระให้แก่เจ้าของ

การเพิ่มค่าที่พักอาศัย

ใน City of Seattle เจ้าของบ้านต้องแจ้งผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า 30 วันว่า จะมีการเพิ่มค่าที่พักอาศัย (ค่าเช่า ค่าที่จอดรถ ค่าเก็บของ และค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับค่าเช่า) หากเพิ่มขึ้นไม่เกิน 10% และต้องแจ้งล่วงหน้า 60 วันสำหรับค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น 10% ขึ้นไป การเพิ่มสามารถเริ่มต้นได้เฉพาะการเริ่มต้นของช่วงการเช่า โดยทั่วไปคือช่วงต้นเดือน ค่าแจ้งเหล่านี้จำเป็นต้องมีการระบุวิธีที่ผู้เช่าสามารถเข้าสู่ข้อมูลเกี่ยวกับสิทธิและความรับผิดชอบของตนเองด้วย

เจ้าของบ้าน ไม่สามารถเพิ่มค่าที่พักอาศัยสำหรับหน่วยที่พักอาศัยใดๆ ที่ไม่ตรงตามมาตรฐานที่พักอาศัยขั้นต่ำของ Residential Rental Inspection Program (โปรแกรมการตรวจสอบการเช่าที่พักอาศัย) (http://www.seattle.gov/dpd/cs/groups/pan/@pan/documents/web_informational/s048492.pdf)

เจ้าของและผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถเพิ่มค่าที่พักอาศัยเพื่อหลีกเลี่ยงการยื่น Tenant Relocation License ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าจะถูกถือถอน ซ่อมบำรุง เปลี่ยนการใช้งาน หรือข้อกำหนดการใช้จะถูกยกเลิกไป (<http://www.seattle.gov/dpd/codesrules/commonquestions/tenantrelocation/default.htm>)

Rental Agreement Regulation Ordinance (ข้อบัญญัติกำกับดูแลสัญญาเช่า)

Rental Agreement Regulation Ordinance แห่ง เทศบาลเมืองซีแอตเทิล (SMC (Seattle Municipal code, กฎหมายเทศบาลเมืองซีแอตเทิล) ตอนที่ 7.24) ได้กำหนดลักษณะบางอย่างของสัญญาเช่าที่พัก กฎหมายกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องมอบการแจ้งเตือนเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าหกสิบ (60) วันเมื่อเพิ่มค่าเช่า 10% ขึ้นไปภายในระยะเวลาสิบสอง (12) เดือน, สั่งห้ามการทำสัญญาเช่าเดือนต่อเดือนที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องเช่าที่พักขั้นต่ำนานกว่าหนึ่ง (1) เดือน หรือต้องเสียเงินมัดจำ หรือค่าปรับอื่นๆ, จำกัดจำนวนเงินมัดจำและเงินมัดจำความเสียหายจากสัตว์เลี้ยง และค่าธรรมเนียมการย้ายเข้า ซึ่งสามารถเรียกเก็บจากผู้เช่าได้ เมื่อย้ายเข้าพัก, อนุญาตให้ผู้เช่าผ่อนจ่ายเงินมัดจำและเงินมัดจำความเสียหายจากสัตว์เลี้ยง ค่าธรรมเนียมการย้ายเข้า และค่าเช่าเดือนสุดท้ายได้, กำหนดให้ผู้ให้เช่าเก็บและคืนเงินมัดจำตามกฎหมายรัฐ และเพื่อแจกจ่ายบทสรุปของกฎหมายผู้ให้เช่า-ผู้เช่าระดับรัฐ และระดับท้องถิ่น ที่จัดเตรียมโดย City of Seattle ให้แก่ผู้ที่อาจมาเป็นผู้เช่าแต่ละราย, ให้แก่ผู้เช่าแต่ละรายเมื่อย้ายเข้ามา และเมื่อต่ออายุสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าไม่สามารถตอบโต้ผู้เช่าหรือผู้ที่อาจมาเป็นผู้เช่าที่ดำเนินการหรือพยายามดำเนินการตามสิทธิของผู้เช่าภายใต้ข้อบัญญัตินี้ Seattle Department of Construction and Inspections มีอำนาจบังคับใช้ข้อบัญญัตินี้ สำหรับข้อมูลเพิ่มเติมติดต่อ Department's Code Compliance Division (แผนกการปฏิบัติตามจรรยาบรรณของกระทรวง) ที่หมายเลข (206) 615-0808 หรือตามลิงก์นี้: <http://www.seattle.gov/dpd/codesrules/commonquestions/rentalhousingproblems/default.htm>

การขึ้นค่าเช่า

City of Seattle ไม่ได้กำกับดูแลหรือควบคุมการเช่าที่พัก อย่างไรก็ตาม Rental Agreement Regulation Ordinance กำหนดให้ผู้ให้เช่ามอบการแจ้งเตือนเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าหกสิบ (60) วันเป็นอย่างน้อย สำหรับการขึ้นค่าเช่าบ้าน 10% หรือมากกว่าภายในระยะเวลาสิบสอง (12) เดือน การเพิ่มค่าเช่าที่น้อยกว่า 10% ต้องแจ้งเตือนล่วงหน้าอย่างน้อยสามสิบวัน (30) เป็นไปตามกฎหมายรัฐ การแจ้งเตือนเหล่านี้ต้องประกอบด้วยข้อมูลระบุว่า ผู้เช่าสามารถหาข้อมูลเกี่ยวกับสิทธิและความรับผิดชอบของผู้เช่าได้อย่างไร ค่าเช่าที่พักรวมประกอบด้วยค่าเช่า ค่าธรรมเนียมการจอดรถและที่เก็บของ และค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บเป็นช่วงๆ อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่า หากไม่สามารถมอบการแจ้งเตือนล่วงหน้าหกสิบ (60) วัน จะถือเป็นการละเมิดกฎหมาย SMC 7.24.030.A และ SMC 22.206.180

ข้อบัญญัติสัญญาเช่าที่ต้องห้าม

สัญญาเช่าเดือนต่อเดือน ไม่ว่าจะด้วยวาจาหรือเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่สามารถกำหนดให้ผู้เช่าต้องพักเกินระยะเวลาเริ่มต้นของสัญญาได้ ผู้ให้เช่าไม่สามารถยึดเงินมัดจำหรือเรียกเก็บค่าปรับอื่นๆ ด้วยเหตุผลเพียงอย่างเดียว อันเนื่องมาที่ผู้เช่าย้ายออกเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าเริ่มต้น

อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าที่ต้องการยกเลิกการเช่าเดือนต่อเดือนต้องแจ้งเตือนผู้ให้เช่าล่วงหน้าอย่างน้อยยี่สิบ (20) วันก่อนสิ้น

สุดระยะเวลาเช่า ทั้งนี้ไม่มีข้อผูกมัดที่ผู้ให้เช่าต้องคิดค่าเช่าแบบแบ่งตามส่วน เมื่อผู้เช่าย้ายออกหลังจากเริ่มระยะเวลาเช่า

เงินมัดจำ

หากผู้ให้เช่าต้องการเก็บเงินมัดจำ เงินมัดจำและจำนวนเงินต้องระบุไว้ในสัญญาเช่าที่เป็นลายลักษณ์อักษร ยอดรวมของเงินมัดจำและค่าธรรมเนียมการย้ายเข้าไม่สามารถเกินค่าเช่าทั้งเดือนของเดือนแรกได้ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าต้องเตรียมและทำรายการตรวจสอบหรือข้อความที่เป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้เช่า ในรายการตรวจสอบหรือข้อความดังกล่าวอธิบายถึงสภาพ ความสะอาด และความเสียหายเดิมของที่พักของผู้เช่า ณ ขณะเริ่มการเช่า ข้อความนี้ผู้ให้เช่าและผู้เช่าต้องลงนาม และวันที่ ผู้ให้เช่าต้องมอบสำเนาของรายการตรวจสอบนี้ให้แก่ผู้เช่าเพื่อเป็นบันทึกของผู้เช่า และเมื่อผู้เช่าขอต้องมีสำเนาทดแทนให้หนึ่งฉบับโดยไม่มีค่าใช้จ่าย

เงินมัดจำทั้งหมดต้องฝากอยู่ในบัญชีที่ไว้ใจได้ และผู้ให้เช่าต้องมอบชื่อ ที่อยู่ และที่ตั้งของสถานที่รับฝาก ผู้ให้เช่าต้องแจ้งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับที่ตั้งของเงินมัดจำให้ผู้เช่ารับทราบ

เงินมัดจำต้องคืนให้ตามกฎหมาย RCW (Revised Code of Washington, กฎหมายที่แก้ไขของรัฐวอชิงตัน) 59.18.280 เมื่อสิ้นสุดการเช่า

เงินมัดจำความเสียหายจากสัตว์เลี้ยง

ผู้ให้เช่าสามารถเรียกเก็บเงินมัดจำความเสียหายจากสัตว์เลี้ยงได้ แต่ต้องไม่เกิน 25% ของค่าเช่าทั้งเดือนของเดือนแรก เงินมัดจำความเสียหายจากสัตว์เลี้ยงไม่สามารถบังคับใช้ได้สำหรับสัตว์ที่ให้บริการเป็นสัตว์ช่วยเหลือของผู้เช่า อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าต้องรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสัตว์ช่วยเหลือของผู้เช่า หรือสัตว์ช่วยเหลือของแขกของผู้เช่า เงินมัดจำความเสียหายจากสัตว์เลี้ยงอาจเรียกเก็บเพิ่มเติมรวมกับเงินมัดจำอื่นใดก็ตาม

สัญญาที่จะจ่ายเงินมัดจำความเสียหายจากสัตว์เลี้ยงต้องรวมอยู่ในสัญญาเช่าที่เป็นลายลักษณ์อักษร หรือในข้อเพิ่มเติมที่เป็นลายลักษณ์อักษรของสัญญา โดยระบุจำนวนเงินมัดจำและอนุญาตให้ผู้เช่าสามารถผ่อนจ่ายได้ หากผู้เช่าร้องขอ

หากสัตว์เลี้ยงเข้าพักอาศัยเริ่มต้นตั้งแต่การเริ่มการเช่า ต้องระบุเงินมัดจำในสัญญาเช่า หากสัตว์เลี้ยงเข้าพักอาศัยหลังจากเริ่มการเช่า ผู้ให้เช่าต้องให้ข้อเพิ่มเติมที่เป็นลายลักษณ์อักษรผนวกไปกับสัญญาเช่า

ผู้ให้เช่าไม่สามารถยึดเงินมัดจำความเสียหายจากสัตว์เลี้ยงสัดส่วนใดๆ สำหรับความเสียหายที่ไม่ได้เกิดจากสัตว์เลี้ยงที่ผู้เช่ารับผิดชอบ

เงินมัดจำความเสียหายจากสัตว์เลี้ยงต้องส่งคืนตามกฎหมาย RCW 59.18.280 เมื่อสิ้นสุดการเช่า

ค่าเช่าสำหรับสัตว์เลี้ยง

อนุญาตให้ชำระเงินค่าเช่าเพื่อเลี้ยงสัตว์ได้

การแยกส่วนค่าจอตกร

เจ้าของบ้านเช่าจำเป็นต้องระบุค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกี่ยวกับพื้นที่จอตกรในส่วนสัญญาแยกเกี่ยวกับการเช่าพื้นที่สำหรับจอตกร หรือในภาคผนวกของสัญญาเช่า

ค่าธรรมเนียมการย้ายเช่า

ค่าธรรมเนียมการย้ายเช่าตามคำจำกัดความของรัฐและเทศบาลนั้นเป็นค่าธรรมเนียมที่คืนไม่ได้

ค่าธรรมเนียมการย้ายเช่าที่อนุญาตมีขีดจำกัดไม่เกินค่าใช้จ่ายในการขอรายงานการตรวจคัดกรองผู้เช่า หรือรายงานเครดิต และจ่ายเพื่อทำความสะอาดสถานที่เช่าเมื่อยุติการเช่า

ค่าใช้จ่ายในการขอรายงานการตรวจคัดกรองผู้เช่าไม่สามารถเกินจากค่าใช้จ่ายปกติสำหรับการขอรายงานดังกล่าวใน City of Seattle ผู้ให้เช่าไม่สามารถเรียกเก็บเงินมากกว่าค่าใช้จ่ายจริงของรายงานจากผู้เช่า ผู้ให้เช่าต้องให้ใบเสร็จค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เรียกเก็บจากการขอรายงานการตรวจคัดกรองผู้เช่าให้แก่ผู้เช่า ผู้ให้เช่ายังต้องให้ชื่อและที่อยู่ของตัวแทนที่รายงานที่จัดเตรียมรายงาน และสิทธิของผู้ที่อาจจะมาเช่าในการขอสำเนารายงานได้ฟรีโดยไม่มีค่าใช้จ่าย

หากผู้ให้เช่าเลือกที่จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการทำความสะอาดแบบไม่คืน ผู้ให้เช่าไม่สามารถหักค่าธรรมเนียมการทำความสะอาดเพิ่มเติมจากเงินมัดจำของผู้เช่าได้ เมื่อสิ้นสุดการเช่า

ห้ามมิให้ผู้ให้เช่าเรียกเก็บค่าธรรมเนียมครั้งเดียวใดๆ เมื่อเริ่มการเช่า นอกเหนือจากเงินมัดจำ เงินมัดจำความเสียหายจากสัตว์เลี้ยง ค่าธรรมเนียมการย้ายเช่าแบบไม่คืนเงินที่ได้รับอนุญาต หรือค่าเช่าของเดือนสุดท้าย

ค่าธรรมเนียมการย้ายเช่าไม่สามารถเกิน 10% ของค่าเช่าทั้งเดือนของเดือนแรก ยกเว้นในกรณีที่ค่าใช้จ่ายจริงในการขอรายงานการตรวจคัดกรองผู้เช่า หรือรายงานเครดิตมีจำนวนเงินเกิน 10% ค่าใช้จ่ายอาจรวมในค่าธรรมเนียมแบบไม่คืนได้ อย่างไรก็ตาม ยอดรวมของเงินมัดจำและค่าธรรมเนียมการย้ายเช่าไม่สามารถเกินจากค่าเช่าทั้งเดือนของเดือนแรกได้

บทสรุปข้อจำกัดเกี่ยวกับเงินมัดจำ เงินมัดจำความเสียหายจากสัตว์เลี้ยง และค่าธรรมเนียมการย้ายเช่า

ยอดรวมของเงินมัดจำและค่าธรรมเนียมการย้ายเช่าไม่สามารถเกินจากค่าเช่าทั้งเดือนของเดือนแรกได้ ค่าธรรมเนียมการย้ายเช่าแบบไม่คืนเงินต้องไม่เกิน 10% ของค่าเช่าทั้งเดือนของเดือนแรก เงินมัดจำความเสียหายจากสัตว์เลี้ยงต้องไม่เกิน 25% ของค่าเช่าทั้งเดือนของเดือนแรก การจำกัดยอดสำหรับเงินมัดจำและค่าธรรมเนียมการย้ายเช่าที่ไม่สามารถคืนได้จะไม่ถูกใช้กับผู้เช่าที่ทำกรเช่าพื้นที่อาศัยสำหรับครอบครัวเดียวหากที่อาศัยเป็นที่อาศัยหลักของเจ้าของบ้านเช่า

การผ่อนชำระ

เงินมัดจำและค่าธรรมเนียมการย้ายเช่า

หากยอดรวมของเงินมัดจำและค่าธรรมเนียมการย้ายเช่าแบบไม่คืนเงินเกิน 25% ของค่าเช่าทั้งเดือนของเดือนแรก ผู้เช่าอาจเลือกวิธีการชำระเงินแบบผ่อนจ่าย ดังต่อไปนี้:

- สำหรับการเช่าที่เช่าพักตั้งแต่หก (6) เดือนขึ้นไป ผู้เช่า

สามารถเลือกแบ่งผ่อนจ่ายต่อเดือนเท่าๆ กัน ทุกเดือนเป็นหก (6) งวด โดยเริ่มตั้งแต่เริ่มต้นการเช่า

- สำหรับการเช่าที่เช่าพักระหว่างสามสิบ (30) วัน และหก (6) เดือน ผู้เช่าสามารถเลือกแบ่งผ่อนจ่ายเป็นระยะเวลาเท่าๆ กันได้ไม่เกินสี่ (4) งวดตั้งแต่เริ่มต้นการเช่า
- สำหรับการเช่าแบบเดือนต่อเดือน ผู้เช่าอาจเลือกแบ่งผ่อนจ่ายได้สอง (2) งวด โดยการชำระเงินงวดแรกมีกำหนด ณ การเริ่มต้นการเช่า และการชำระเงินงวดที่สองมีกำหนดในวันแรกของรอบการเช่าเดือนที่สอง

ผู้เช่าอาจเสนอกำหนดการผ่อนจ่ายอื่นๆ ได้ตามที่ผู้ให้เช่ายอมรับ หากแผนทางเลือกได้รับการยอมรับร่วมกัน แผนดังกล่าวต้องอธิบายในสัญญาเช่าเป็นลายลักษณ์อักษรหรือข้อเพิ่มเติมเป็นลายลักษณ์อักษรรวมเข้ากับสัญญา หากไม่สามารถจ่ายค่างวดของเงินมัดจำและ/หรือค่าธรรมเนียมแบบไม่คืนเงินได้ ถือเป็นภาระละเมิดสัญญาเช่า และผู้เช่าต้องปฏิบัติตามจดหมายแจ้งย้ายออกหรือไล่ออกใน 10 วัน ที่ออกตามกฎหมาย RCW 59.12.030(4)

ผู้ให้เช่าไม่สามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายใดๆ สำหรับแผนการผ่อนจ่ายจากผู้เช่าได้

ข้อกำหนดในการอนุญาตแผนการผ่อนจ่ายสำหรับการชำระเงินมัดจำและค่าธรรมเนียมการย้ายเช่าไม่มีผลบังคับใช้กับผู้เช่าที่เช่าที่พักเป็นบ้านเดี่ยว หรือหน่วยที่อยู่อาศัยแบบเสริม หากเจ้าของยังพักอาศัยอยู่ในบ้านนั้นเป็นที่พักอาศัยหลักของเจ้าของ

ค่าเช่าของเดือนสุดท้าย

ผู้เช่าอาจเลือกผ่อนจ่ายค่าเช่าเดือนสุดท้ายได้

สำหรับการเช่าตั้งแต่หก (6) เดือนขึ้นไป ผู้เช่าอาจเลือกผ่อนจ่ายเท่าๆ กันเป็นรายเดือนติดต่อกันหก (6) งวด โดยเริ่มต้นตั้งแต่เดือนแรกของการเช่า การเช่าระหว่างหกสิบ (60) วัน และหก (6) เดือน ผู้เช่าอาจเลือกผ่อนจ่ายได้ไม่เกินสี่ (4) งวด โดยแบ่งเป็นระยะเวลาเท่าๆ กัน โดยเริ่มตั้งแต่เริ่มต้นการเช่า

ผู้เช่าอาจเสนอกำหนดการผ่อนจ่ายอื่นๆ ได้ตามที่ผู้ให้เช่ายอมรับ หากแผนทางเลือกได้รับการยอมรับร่วมกัน แผนดังกล่าวต้องอธิบายในสัญญาเช่าเป็นลายลักษณ์อักษรหรือข้อเพิ่มเติมเป็นลายลักษณ์อักษรรวมเข้ากับสัญญา

ผู้ให้เช่าไม่สามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายใดๆ สำหรับแผนการผ่อนจ่ายจากผู้เช่าได้

ข้อกำหนดในการอนุญาตแผนการผ่อนจ่ายสำหรับการชำระเงินมัดจำและค่าธรรมเนียมการย้ายเช่าไม่มีผลบังคับใช้กับผู้เช่าที่เช่าที่พักเป็นบ้านเดี่ยว หรือหน่วยที่อยู่อาศัยแบบเสริม หากเจ้าของยังพักอาศัยอยู่ในบ้านนั้นเป็นที่พักอาศัยหลักของเจ้าของ

เงินมัดจำความเสียหายจากสัตว์เลี้ยง

ผู้เช่าอาจเลือกผ่อนจ่ายเงินมัดจำความเสียหายจากสัตว์เลี้ยงเป็นสาม (3) งวดเท่าๆ กันได้ เริ่มต้นตั้งแต่เดือนแรกที่สัตว์เลี้ยงเข้าพักเต็มเดือนในที่พักอาศัย ผู้เช่าอาจเสนอกำหนดการผ่อนจ่ายอื่นๆ ได้ตามที่ผู้ให้เช่ายอมรับ หากแผนทางเลือกได้รับการยอมรับร่วมกัน แผนดังกล่าวต้องอธิบายในสัญญาเช่าเป็นลายลักษณ์อักษรหรือข้อเพิ่มเติมเป็นลายลักษณ์อักษรรวมเข้ากับสัญญา

หากผู้เช่าต้องการผ่อนจ่ายเงินมัดจำ ค่าธรรมเนียมการย้ายเข้า เงินมัดจำความเสียหายจากสัตว์เลี้ยง หรือค่าเช่าเดือนสุดท้าย ผู้เช่าต้องขอแผนการชำระเงินดังกล่าว

บทสรุปสิทธิของผู้ให้เช่าและผู้เช่า

ผู้ให้เช่าต้องแจกจ่ายบทสรุปกฎหมายผู้ให้เช่าและผู้เช่าของรัฐและกฎระเบียบบ้านเช่าของ City of Seattle ซึ่งอธิบายสิทธิ ข้อผูกพัน และการแก้ไขความเสียหายของผู้ให้เช่าและผู้เช่าภายใต้กฎหมายเหล่านี้ ข้อกำหนดนี้สามารถปฏิบัติตามได้โดยแจกจ่ายสิ่งพิมพ์ *Information for Tenants (ข้อมูลสำหรับผู้เช่า)* ของ Seattle Department of Construction and Inspections ฉบับปัจจุบัน เอกสารนี้ต้องมอบให้กับผู้ที่อาจมาเป็นผู้เช่าแต่ละรายเมื่อมีการเสนอสัญญาเช่า และเมื่อต่ออายุสัญญาเช่า ผู้เช่าเดือนต่อเดือนต้องได้รับเอกสารนี้ ฉบับล่าสุดอย่างน้อยปีละครั้ง เมื่อต่อสัญญาเช่า *Information for Tenants* ต้องแจกจ่ายทางอิเล็กทรอนิกส์ *Information for Tenants* ฉบับปัจจุบันสามารถหาได้ที่: awww.seattle.gov/dpd/cms/groups/pan/@pan/documents/web_informational/dpdd016420.pdf

หากผู้ให้เช่าไม่แจกจ่ายบทสรุปดังกล่าวตามข้อกำหนดเหล่านี้ ผู้เช่าอาจยกเลิกสัญญาเช่าได้โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร นอกจากนี้ ผู้เช่าอาจส่งฟ้องตามกฎหมายแพ่งกับผู้ให้เช่าเพื่อเรียกคืนค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ค่าธรรมเนียมทนาย และค่าปรับได้สูงสุด \$500 หากศาลตัดสินว่าจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้ โดยอาจมีค่าปรับสูงถึง \$1,000

การละเมิด

การละเมิด Rental Agreement Regulation Ordinance อยู่ภายใต้หมายศาลค่าปรับมูลค่า \$500 สำหรับการละเมิดครั้งแรก และ \$1,000 สำหรับการละเมิดครั้งต่อไป ที่เกิดขึ้นภายในห้า (5) ปีนับจากการละเมิดครั้งแรก หมายศาลสามารถยื่นอุทธรณ์ต่อผู้ตัดสินการไต่สวนแห่งเทศบาลเมืองซีแอตเทิล (City of Seattle Hearing Examiner) ได้ การละเมิดอยู่ภายใต้การแจ้งเตือนการละเมิดหลังจากที่ออกหมายศาลแล้วสอง (2) ฉบับ

สิทธิในการดำเนินการส่วนตัวของผู้เช่า

หากผู้ให้เช่าบังคับใช้ข้อบัญญัติของสัญญาเช่าซึ่งขัดแย้งกับ:

1. ข้อกำหนดที่สัญญาเช่าประกอบด้วยข้อบัญญัติบางอย่าง
2. ขีดจำกัดในการเรียกเก็บเงินมัดจำ เงินมัดจำความเสียหายจากสัตว์เลี้ยง และค่าธรรมเนียมการย้ายเข้าแบบไม่คืนเงิน หรือ
3. ข้อกำหนดในการใช้แผนผ่อนจ่าย

ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบต่อการเช่าสำหรับ:

1. ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากผู้เช่า เนื่องจากความพยายามในการบังคับใช้กฎหมาย ของผู้ให้เช่า
2. จำนวนค่าปรับที่ทวีคูณ ซึ่ง City of Seattle เรียกเก็บ
3. เงินมัดจำที่ทวีคูณที่ผู้ให้เช่าเรียกเก็บหรือยึดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย
4. สูงสุด \$3,000
5. ค่าธรรมเนียมทนายและค่าใช้จ่ายศาลตามความเหมาะสม

การละสิทธิหรือการแก้ไขความเสียหายของผู้เช่า

ไม่มีสัญญาเช่าที่ผิดปกติ ทั้งทางวาจาหรือเป็นลายลักษณ์อักษรที่สามารถละสิทธิหรือแก้ไขความเสียหายภายใต้ Rental Agreement Regulation Ordinance อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าและผู้เช่าอาจตกลงที่จะละสิทธิข้อกำหนดบางอย่างของข้อบัญญัติได้ หากต้องการดำเนินการเช่นนี้ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้:

1. ข้อกำหนดต้องระบุเป็นลายลักษณ์อักษรถึงบทบัญญัติที่จะละสิทธิ
2. สัญญาไม่สามารถปรากฏในรูปแบบฟอร์มมาตรฐานหรือสัญญาเช่าได้
3. ต้องไม่มีความไม่เท่าเทียมกันในข้อต่อระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า และ
4. ผู้เช่าต้องมีตัวแทนทนาย ซึ่งรับรองสัญญาว่าสอดคล้องตามข้อกำหนดของข้อบัญญัตินี้

ข้อยกเว้น

บทบัญญัติของข้อบัญญัตินี้จำกัดจำนวนการเรียกเก็บเงินมัดจำและค่าธรรมเนียมการย้ายเข้าแบบไม่คืนเงิน และการผ่อนชำระเงินมัดจำและค่าธรรมเนียมการย้ายเข้าแบบไม่คืนเงินไม่มีผลบังคับใช้กับผู้เช่าที่เช่าที่พักเป็นบ้านเดี่ยว หรือหน่วยที่อยู่อาศัยแบบเสริม หากเจ้าของยังพักอาศัยอยู่ในบ้านนั้นเป็นที่พักอาศัยหลักของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ สิ่งที่ยกเว้นได้จากกฎระเบียบได้แก่ การคืนหรือการเก็บเงินมัดจำ ข้อกำหนดในการจัดทำรายการตรวจสอบสภาพที่พัก และข้อกำหนดในการวางเงินมัดจำในบัญชีที่เชื่อถือได้ และการเปิดเผยสถานที่ของบัญชีต่อผู้เช่า อย่างไรก็ตาม Washington State Residential Landlord-Tenant Act ยังคงกำกับดูแลข้อกำหนดเหล่านี้

ข้อบัญญัติเมืองอื่นๆ ที่มีผลต่อผู้เช่าและเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่า

1. Open Housing and Public Accommodations Ordinance (กฎหมายการเคหะเปิดและที่พักมหาชน)

ข้อบัญญัตินี้ห้ามการเลือกปฏิบัติจากเชื้อชาติ สีผิว หลักความเชื่อ ศาสนา บรรพบุรุษ ถิ่นกำเนิด อายุ เพศ สถานการณ์สมรส สถานภาพทางบิดามารดา รสนิยมทางเพศ อัตลักษณ์ทางเพศ อุดมการณ์ทางการเมือง การเข้าร่วมใน Housing Choice Vouchers Program (โครงการเวาเชอร์เลือกบ้านที่พักอาศัย) (ส่วนที่ 8) หรือความทุพพลภาพ, กำหนดให้ผู้ให้เช่าให้เช่าบ้านตามหลักมาก่อนได้ก่อน และให้ยอมรับเงินอุดหนุน และแหล่งรายได้ทางเลือกอื่นๆ เพื่อรับค่าเช่าของผู้เช่า ข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อบัญญัตินี้และการร้องเรียนการละเมิดควรส่งถึง Seattle Office for Civil Rights (สำนักงานซีแอตเทิลสำหรับสิทธิพลเมือง) ที่หมายเลข (206) 684-4500

2. บทบัญญัติการแปลงเป็นคอนโดมิเนียมและสหกรณ์

เมื่อมีอาคารที่อยู่อาศัยจะถูกแปลงไปเป็นอาคารห้องชุดหรือหน่วยสหกรณ์คอนโดมิเนียม Condominium and Cooperative Conversion ordinances (บทบัญญัติการแปลงเป็นคอนโดมิเนียมและสหกรณ์) กำหนดไว้ว่าต้องมีหลักเกณฑ์การตรวจสอบที่อยู่อาศัย

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 หากผู้เช่าตัดสินใจที่จะไม่ซื้อหน่วยที่พัก ครัวเรือนนั้นจะต้องได้รับชำระเงิน \$500.00 เพื่อเป็นการช่วยเหลือในการขนย้าย

เงินช่วยเหลือการขนย้ายจะชำระตรงให้กับผู้เช่าจากเจ้าของทรัพย์สินหรือนักพัฒนา เงินช่วยเหลือจะต้องชำระไม่เกินวันที่ผู้เช่าย้ายออกจากที่เช่า

สำหรับข้อมูลเพิ่มเติม กรุณาติดต่อ SDCI Code Compliance ได้ที่เบอร์ (206) 615-0808

3. Tenant Relocation Assistance Ordinance

กฎภูิกานี้ใช้บังคับเมื่อผู้เช่าถูกให้ย้ายออกจากการรื้อถอนที่อยู่อาศัย เปลี่ยนผู้อาศัย ซ่อมบำรุงครั้งใหญ่ หรือยกเลิกข้อจำกัดที่อยู่อาศัยที่ได้รับความช่วยเหลือจากรัฐบาล เจ้าของ

ทรัพย์สินที่มีแผนการพัฒนาที่พักอาศัยจะต้องได้รับใบอนุญาตการเคลื่อนย้ายผู้เช่าและอาคารก่อนทำการยุติการให้เช่า ผู้เช่าทุกคนจะต้องได้รับการแจ้งการย้ายให้ทราบล่วงหน้า 90 วัน ผู้เช่ารายได้ต่ำที่มีรายได้ไม่เกิน 50% ของรายได้เฉลี่ยจะได้รับความช่วยเหลือเป็นเงินสด การเพิ่มค่าที่พักอาศัยเพื่อหลบเลี่ยงการร้องเรียนสำหรับ Tenant Relocation License จะถือว่าเป็นการละเมิดกฎหมาย โทร SDCI ที่หมายเลข (206) 615-0808 เพื่อรับข้อมูลเพิ่มเติม

4. ซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่อยู่อาศัยและระเบียบการบำรุงรักษาอาคาร

กฎภูิกานี้ระบุให้เจ้าของบ้านต้องรักษามาตรฐานขั้นต่ำบางประการของตัวอาคารและทำการซ่อมบำรุงที่ดี หากเจ้าของบ้านไม่ซ่อมแซมในส่วนที่จำเป็น ผู้เช่าสามารถรายงานการซ่อมแซมที่จำเป็นโดยโทรไปที่ SDCI เบอร์โทรศัพท์ (206) 615-0808 หากตรวจสอบพบว่าการละเมิดกฎระเบียบเจ้าของจะต้องทำการแก้ไขสิ่งที่จำเป็น

5. Third Party Billing Ordinance (กฎหมายการเรียกเก็บเงินบุคคลที่สาม)

กฎภูิกานี้กำหนดกฎระเบียบสำหรับเจ้าของบ้านด้วยตนเองหรือผ่านบริษัทเอกชน ผู้เช่าเรียกเก็บเงินค่าสาธารณูปโภคในเมือง (น้ำ ท่อน้ำทิ้ง ขยะ การให้บริการไฟฟ้า) แยกต่างหากจากการให้เช่าที่พัก กฎภูิกากรอบคลุมทุกอาคารที่อยู่อาศัยที่มีหน่วยที่อยู่อาศัยสามหน่วยหรือมากกว่า

กฎระเบียบนี้บังคับเจ้าของบ้านหรือตัวแทนเรียกเก็บเงินต้องให้ข้อมูลเฉพาะเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายและข้อมูลการเรียกเก็บเงินจากผู้เช่าลงในสัญญาเช่าหรือแจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแยกต่างหาก เป็นการละเมิดกฎหมายหากเจ้าของบ้านกำหนดแนวปฏิบัติการเรียกเก็บเงินใหม่โดยไม่มีแจ้งให้ทราบอย่างถูกต้อง

ผู้เช่าสามารถไม่รับการเรียกเก็บเงินจากบุคคลที่สามโดยแจ้งให้ตัวแทนเรียกเก็บเงินและการอธิบายปัญหาพื้นฐานให้ทราบ โดยจะต้องกระทำภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับการเรียกเก็บเงิน ตัวแทนเรียกเก็บเงินจะต้องติดต่อหรือขอพิพาทกับผู้เช่าภายใน 30 วันนับจากที่ได้รับแจ้งข้อพิพาท ผู้เช่ายังสามารถยื่นเรื่องร้องเรียนกับ Seattle Office of the Hearing Examiner (ผู้ตัดสินการไต่สวนแห่งสำนักงานซีแอตเทิล) เพื่อเข้าตรวจสอบ หรือฟ้องร้องเจ้าของบ้านต่อศาล หาก Hearing Examiner หรือศาลให้ผู้เช่าชนะคดี เจ้าของบ้านอาจจะต้องชำระค่าปรับ

6. Rental Registration and Inspection Ordinance (RRIO, การลงทะเบียนการเช่าและกฎการตรวจสอบ)

จุดประสงค์ของ Rental Registration and Inspection program (โปรแกรมการลงทะเบียนและการตรวจสอบการเช่า) คือเพื่อให้มั่นใจว่าการเช่าที่อยู่อาศัยในเมืองซีแอตเทิลนั้นปลอดภัยและเป็นไปตามข้อกำหนดการบำรุงรักษาขั้นพื้นฐาน โปรแกรมนี้เริ่มต้นขึ้นในปี 2014 เจ้าของที่พักอาศัยทุกคนในเมืองซีแอตเทิลที่ได้รับการยกเว้นระดับหนึ่งจะต้องลงทะเบียนที่ดินของตนกับเทศบาลเมืองซีแอตเทิล

การลงทะเบียนนั้นเมื่ออายุ 5 ปี เจ้าของที่พักอาศัยจะไม่สามารถขับไล่ผู้เช่าได้หากที่ดินนั้นไม่ได้ถูกลงทะเบียนไว้กับเทศบาลเมื่อที่ดินทั้งหมดต้องได้รับการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ครั้งในทุก 10 ปี เว้นแต่ว่าได้รับการยกเว้นบางประการ การตรวจสอบนี้สามารถทำได้โดยผู้ตรวจสอบซึ่งได้รับการอนุมัติจากเทศบาลเมือง หรือจากผู้ตรวจสอบที่อยู่อาศัยและการจัดเขตของเทศบาลเมือง สามารถรับข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโปรแกรม RRIO ได้ทางโทรศัพท์ที่หมายเลข (206) 684-4110 หรือทางเว็บไซต์ www.seattle.gov/RRIO

Washington Residential Landlord-Tenant Act

บทที่ 59.18 RCW ข้อผูกพันโดยสุจริต

กฎหมายรัฐกำหนดให้เจ้าของที่ดินและผู้เช่าปฏิบัติต่อกันด้วยโดยสุจริต

ผู้เช่าส่วนใหญ่ที่เช่าที่พักอาศัยจะอยู่ใต้ Washington State Residential Landlord-Tenant Act แต่ผู้เช่าบางรายอาจไม่รวมอยู่ในรัฐบัญญัติ

ผู้พักอาศัยที่มักจะไม่ได้ครอบคลุมอยู่ในรัฐบัญญัตินี้มีดังนี้:

- ผู้เช่าพื้นที่ในสวนที่พักบ้านเคลื่อนที่ โดยปกติจะได้รับความคุ้มครองจาก Mobile Home Landlord-Tenant Act (รัฐบัญญัติว่าด้วยผู้ให้เช่า-ผู้เช่าบ้านพักอาศัยเคลื่อนที่) ของรัฐ (RCW 59.20) แต่ทั้งเจ้าของพื้นที่ให้เช่าและบ้านเคลื่อนที่มักจะได้รับความคุ้มครองภายใต้กฎหมายที่อยู่อาศัย
- ผู้อยู่อาศัยในที่พักชั่วคราว เช่น โรงแรมและโมเทล ผู้พักอาศัยในสถาบันทางการแพทย์ ศาสนา การศึกษานั้นนันทนาการ หรือทัศนสถาน ผู้พักอาศัยในครอบครัวที่ให้เช่าเป็นส่วนหนึ่งของการเช่าที่ดินเพื่อการเกษตรที่อยู่อาศัยที่จัดเตรียมไว้สำหรับคนงานทำงานในฟาร์มตามฤดูกาล
- ผู้เช่าที่มีข้อตกลงเงินมัดจำเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ผู้เช่าที่เช่าที่อยู่อาศัยในลักษณะครอบครัวเดียวโดยมีสิทธิจะทำการซื้อได้ หากทนายความของผู้เช่าได้มีมติอนุมัติตามสัญญาเช่านั้น ผู้เช่าที่มีการลงนามในสัญญาตัวเลือกเช่าแต่ยังไม่ได้ใช้สิทธิตัวเลือกที่มี
- ผู้เช่าที่เป็นลูกจ้างของผู้ให้เช่าที่มีสัญญาระบุว่าสามารถพักอาศัยอยู่ในห้องเช่าตราบเท่าที่ยังเป็นพนักงานอยู่ (เช่นผู้จัดการบ้าน อพาร์ทเมนต์)
- ผู้เช่าที่เช่าที่อยู่อาศัยในครอบครัวเดียวสำหรับหนึ่งปีหรือมากกว่าเมื่อทนายความของพวกเขาได้รับการอนุมัติการยกเว้น
- ผู้เช่าที่มีการใช้ทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ในเชิงพาณิชย์มากกว่าที่อยู่อาศัย

สิทธิทั้งหมดของผู้เช่า

ไม่ว่าจะมี Residential Landlord-Tenant Act หรือไม่ก็ตาม ผู้เช่าทุกคนมีสิทธิขั้นพื้นฐานต่างๆ ภายใต้กฎหมายอื่นๆ ของรัฐ: สิทธิที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม ความคุ้มครองจากการเลือกปฏิบัติผิดกฎหมาย สิทธิในการเอาผิดต่อเจ้าของบ้านจากการขาดเจตจำนงร่างกายหรือความเสียหายที่เกิดต่อทรัพย์สินอันเกิดจากความประมาทเลินเล่อของเจ้าของบ้าน สิทธิในการถูกห้ามเข้าบ้านที่เช่าอาศัยและการยึดทรัพย์สินส่วนบุคคลโดยเจ้าของบ้าน

ประเภทของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าเดือนต่อเดือน สัญญาเช่านี้ไม่มีระยะเวลาที่กำหนดที่แน่นอน โดยมีกำหนดเวลาการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนหรือระยะเวลาสั้นชนิดต่างๆ ข้อตกลงนี้สามารถเป็นทั้งการเขียนหรือการพูด แต่ถ้าหากมีการเก็บค่าธรรมเนียมหรือค่ามัดจำประเภทใดๆ จะต้องมีส่วนตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร [RCW 59.18.260]

สัญญาเดือนต่อเดือนผูกมัดซึ่งกันและกันจนกว่าผู้เช่ามีการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้คู่กรณีอย่างน้อย 20 วันก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ในกรณีของการแปลงเป็นอาคารชุดหรือการเปลี่ยนแปลงในนโยบายไม่รวมเด็ก เจ้าของบ้านจะต้องใช้เวลา 90 วันแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้เช่า [RCW 59.18.200] ค่าเช่าสามารถเพิ่มขึ้นหรือถูกระเบียบสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลา โดยที่ผู้ให้เช่าต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างน้อย 30 วันถึงผู้เช่าก่อนวันที่การเพิ่มค่าเช่าหรือกฎที่เปลี่ยนแปลงจะมีผลบังคับใช้ [RCW 59.18.140]

สัญญาเช่าถาวร สัญญาเช่าบังคับให้ผู้เช่าจะต้องเช่าพักเป็นระยะเวลาหนึ่ง และจำกัดไม่ให้เจ้าของทำการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของข้อตกลงของการเช่า สัญญาเช่าจะต้องเป็นการเขียนจึงจะบังคับใช้ได้ ในช่วงระยะเวลาของสัญญาเช่า ไม่สามารถขึ้นค่าเช่าหรือเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบ ยกเว้นแต่ที่ทั้งเจ้าของบ้านและผู้เช่ายินยอมตกลงกัน สัญญาเช่าหนึ่งปีขึ้นไปต้องได้รับการรับรอง [RCW 59.18.210]

การเลือกปฏิบัติที่ผิดกฎหมาย

กฎหมายส่วนกลางห้ามมิให้เจ้าของบ้านส่วนใหญ่ปฏิบัติที่จะให้เช่าถึงบุคคลใดๆ หรือมีการกำหนดเงื่อนไขการเช่าที่แตกต่างกับใคร อันเนื่องมาจาก เชื้อชาติ สีผิว ศาสนา เพศ ความบกพร่องทางร่างกาย สถานะครอบครัว (มีเด็กหรือการแสวงหาการดูแลของเด็ก) หรือสัญชาติ [Fair Housing Act (รัฐบัญญัติเคหะไม่เลือกผิว) 42 USC s. 3601 et.seq 1988] กฎหมายของรัฐ ให้ความคุ้มครองกับบุคคลเดียวกันพร้อมกับสถานภาพการสมรส ลัทธิ การมีความพิการทางสถานะทางประสาท ทางจิต หรือความด้อยสมรรถภาพทางร่างกาย ถ้าท่านคิดว่าท่านถูกปฏิบัติไม่เหมาะสมหรือตกเป็นเหยื่อของการถูกเลือกปฏิบัติที่อยู่อาศัย ให้ยื่นคำร้องเรียนเป็นลายลักษณ์อักษรกับ Washington State Human Rights Commission ท่านยังสามารถยื่นเรื่องร้องเรียนกับ ส่วนงานเคหะไม่เลือกผิว ส่วนกลางของ Department of Housing and Urban Development (กระทรวงพัฒนาที่ดินและที่อยู่อาศัย) หรือแผนกสิทธิมนุษยชนในท้องถิ่นของท่าน

ความรับผิดชอบ

เมื่อผู้เช่าได้มีการลงนามในสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องทำการชำระค่าเช่าอย่างถูกต้องเพื่อรักษาสีทึ่ตามรัฐบัญญัตินี้ และนอกจากนี้ ผู้เช่ายังควรต้องเข้าใจถึงสิ่งที่ตนเองต้องรับผิดชอบในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ในขณะที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากความประมาทเลินเล่อต่างๆ ของผู้ให้เช่า ผู้เช่าก็ต้องเตรียมพร้อมที่จะยอมรับความรับผิดชอบสำหรับความเสียหายตนเองเป็นต้นเหตุเช่นกัน [RCW 59.18.060]

ข้อตกลงที่ผิดกฎหมายในสัญญาเช่า

ข้อตกลงบางประการที่อาจปรากฏในข้อตกลงหรือสัญญาเช่าที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมายและไม่สามารถบังคับใช้ตามกฎหมาย [RCW 59.18.230] ซึ่งรวมถึง:

- ข้อตกลงใดที่ทำให้ผู้เช่าต้องเสียสิทธิอันพึงมีในการเช่าตาม Landlord-Tenant Act จนผู้เช่าไม่สามารถทำการปกป้องตัวเองในศาลต่อข้อกล่าวหาของเจ้าของบ้าน
- ข้อตกลงใดที่ทำให้ผู้เช่าต้องชำระค่าทนายความแทนเจ้าของบ้านไม่ว่าจะด้วยกรณีใด หากมีการฟ้องร้องไปถึงที่ศาล
- ข้อตกลงใดที่จำกัดความรับผิดชอบของเจ้าของบ้านซึ่งโดยปกติแล้วจะเป็นความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า
- ข้อตกลงใดที่ทำให้ผู้เช่าจะต้องยินยอมต่อการตัดสินใจในบางเรื่องของอนุญาตต่อตุลาการ ขณะลงนามในสัญญาเช่า
- ข้อตกลงใดที่ทำให้เจ้าของสถานที่สามารถเข้าไปในห้องเช่าได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบอย่างเป็นทางการ
- ข้อตกลงใดที่ทำให้ผู้เช่าต้องชำระค่าเสียหายที่เกิดขึ้นในห้องเช่า ถึงแม้ว่าไม่ได้มีสาเหตุจากผู้เช่าหรือแขกของผู้เช่า
- ข้อตกลงใดที่อนุญาตให้เจ้าของบ้านยึดทรัพย์สินของผู้เช่าในกรณีชำระค่าเช่าล่าช้า

ความเป็นส่วนบุคคล-การเข้าถึงห้องพักให้ผู้เช่า [RCW 59.18.150]

เจ้าของบ้านจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อยสองวัน ถึงความตั้งใจที่จะเข้าไปในห้องเช่าในเวลาที่เหมาะสม และผู้เช่าจะไม่ควรปฏิเสธที่จะอนุญาตให้เจ้าของเช่าไปในสถานที่ที่เขาเมื่อผู้ให้เช่าได้แจ้งล่วงหน้าอย่างน้อยหนึ่งวันถึงความตั้งใจที่จะพาผู้อยู่อาศัยที่จะเข้ามาเช่าใหม่หรือผู้สนใจจะซื้อ กฎหมายบอกว่าผู้เช่าไม่อาจปฏิเสธได้โดยไม่มีเหตุผลให้ผู้ให้เช่าเข้าทำการซ่อมแซมปรับปรุง หรือบริการที่อยู่อาศัย ในกรณีฉุกเฉินหรือที่พังกูกทั้งร้างไป ผู้ให้เช่าสามารถเข้าได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

เงินมัดจำและค่าธรรมเนียมอื่นๆ

การคืนเงินมัดจำ

ภายใต้ Landlord-Tenant Act คำว่า "เงินมัดจำ" คือเงินที่ผู้เช่าสามารถขอคืนได้เท่านั้น หากมีการเก็บเงินมัดจำ กฎหมายกำหนดไว้ว่า:

- จะต้องมีมีการเขียนสัญญาเช่าเป็นลายลักษณ์อักษร ต้องระบุไว้ชัดเจนว่าเป็นเงินมัดจำอะไร และสิ่งที่ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติเพื่อจะได้รับเงินคืน [RCW 59.18.260]
- ผู้เช่าจะต้องได้รับใบเสร็จรับเงินเป็นลายลักษณ์อักษรสำหรับแต่ละเงินมัดจำ [RCW 59.18.270]
- มีการกรอกและลงนามในรายการตรวจสอบหรือหนังสืออธิบายสภาพของห้องเช่าที่จะให้เขาโดยเจ้าของบ้านและผู้เช่า และผู้เช่าต้องได้รับสำเนาที่มีการลงนามหนึ่งฉบับ [RCW 59.18.260]
- เงินมัดจำจะต้องฝากไว้ในบัญชีรับเงินเบี่ยประกัน (trust account) หรือบริษัทตัวกลางเกี่ยวกับการชำระเงิน ผู้เช่าจะต้องได้รับแจ้งเป็นหนังสือถึงสถานที่เงินฝากถูกเก็บไว้ ดอกเบี้ยที่ได้รับจากการฝากเงินเป็นของเจ้าของบ้าน ยกเว้นจะมีข้อเขียนตกลงอื่นๆ [RCW 59.18.270]

ค่าธรรมเนียมที่ไม่คืนให้

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

ความรับผิดชอบของเจ้าของบ้านให้ผู้เช่า [RCW 59.18.060]

เจ้าของบ้านจะต้อง

- ดูแลที่อยู่อาศัยเพื่อที่จะไม่ละเมิดกฎหมายของรัฐและท้องถิ่น อันที่จะเป็นอันตรายต่อสุขภาพและความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย
- บำรุงรักษาตัวโครงสร้างอาคาร เช่น หลังคา พื้นและปล่องไฟ ให้อยู่ในสภาพที่ดีพอสมควร
- รักษาที่อยู่อาศัยให้ทนต่อสภาพอากาศอย่างพอสมควร
- จัดให้กุญแจและลูกกุญแจอย่างเหมาะสมเพียงพอ
- จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นเพื่อให้มีความร้อน ไฟฟ้า น้ำร้อนและน้ำเย็น
- จัดให้มีถังขยะและการจัดเก็บกำจัดขยะ ยกเว้นในที่อยู่อาศัยครอบครัวเดียว
- รักษาพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ห้องโถง บันได ห้องโถง ให้สะอาด ไม่มีสิ่งทำให้เกิดภัยอันตราย
- ทำการกำจัดแมลงก่อนที่จะมีผู้เช่าย้ายเข้ามา ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการควบคุมการแพร่กระจายของแมลงอย่างต่อเนื่อง ยกเว้นบ้านพักที่อยู่อาศัยครอบครัวเดียว หรือผู้เช่าเป็นผู้ทำให้เกิดแมลง
- ตรวจสอบบำรุงเพื่อให้ห้องพักอยู่ในสภาพเดียวกับเมื่อผู้เช่าย้ายเข้า-ยกเว้นการสึกหรอตามปกติ

- ดูแลระบบไฟฟ้า ประปา และระบบทำความร้อนในให้อยู่ในสภาพที่ดี และทำการบำรุงรักษาเครื่องใช้ไฟฟ้าต่างๆ ที่มิให้มากับการเช่า
- แจ้งผู้เช่าให้ทราบถึงชื่อและที่อยู่ของเจ้าของบ้านหรือตัวแทนของเจ้าของบ้าน
- บริการติดตั้งเครื่องจ่ายน้ำร้อนให้ตามความจำเป็นพอสมควรแก่ผู้เช่า
- จัดให้มีข้อมูลความปลอดภัยและการป้องกันไฟเป็นลายลักษณ์อักษร และอุปกรณ์ตรวจจับควัน เมื่อผู้เช่าย้ายเข้ามาใหม่ (ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการดูแลรักษาเครื่องตรวจจับควัน) ยกเว้นที่อยู่อาศัยครอบครัวเดี่ยว ข้อมูลต้องระบุวิธีการใช้เครื่องตรวจจับควัน และสัญญาณเตือนไฟไหม้ของอาคาร และ/หรือระบบดับเพลิง นโยบายการสูบบุหรี่ และแผนการ การอพยพและการขนย้ายใดๆ ในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน ถ้ามี แจ้งให้ผู้เช่าทราบ บ้านพักอาศัยหลายครอบครัวอาจจัดให้มีการแจ้งให้ทราบเป็นรายการๆ ตรวจสอบความปลอดภัยและอุปกรณ์ป้องกันด้านอัคคีภัยของอาคาร และแผนภาพแสดงเส้นทาง การอพยพฉุกเฉินต่างๆ
- ให้ข้อมูลที่ได้รับการอนุมัติจาก Department of Health (กระทรวงสาธารณสุข) เกี่ยวกับอันตรายต่อสุขภาพของเชื้อราในบ้าน 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
- ชำระค่าธรรมเนียมที่เกิดจากผู้เช่า
- ใช้ระบบประปา ไฟฟ้าและเครื่องทำความร้อนอย่างถูกต้อง
- ไม่จงใจหรือกระทำการโดยประมาทจนทำความเสียหายต่อที่อยู่อาศัย
- ไม่อนุญาตให้มี "ของเสีย" (มากมายจนทำความเสียหายสถานที่ให้เช่า) หรือ "ความรำคาญ" (การรบกวนอย่างมากต่อผู้เช่าอื่นๆ ในสถานที่)
- รักษาอุปกรณ์ตรวจจับควัน และคาร์บอนมอนอกไซด์รวมถึงการเปลี่ยนแปลงเตอรี

- ไม่กระทำการใดๆ ในสถานที่เช่าที่เป็นอันตรายต่อความปลอดภัยทางร่างกายของบุคคลอื่น และที่เป็นการทำร้ายร่างกายบุคคลอื่น หรือการใช้อาวุธปืนร้ายแรงที่ผิดกฎหมายอื่นๆ ที่จะนำไปสู่การถูกจับกุม [RCW 59.18.352]
- เมื่อย้ายออก ทำการซ่อมแซมที่อยู่อาศัยให้คืนสู่สภาพเดิมเมื่อผู้เช่าย้ายเข้า ยกเว้นการสึกหรอตามปกติ

พฤติกรรมข่มขู่โดยผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า [RCW 59.18.352 และ 354]

ถ้าผู้เช่าหนึ่งคุกคามผู้เช่า อีกราย หนึ่งด้วยปืนหรืออาวุธร้ายแรงอื่นๆ และผู้เช่าที่คุกคามถูกจับกุมจากพฤติกรรมดังกล่าว เจ้าของสถานที่อาจบอกเลิกการเช่ากับผู้เช่าที่กระทำผิด (ถึงแม้ว่าเจ้าของบ้านไม่จำเป็นต้องดำเนินการดังกล่าว) หากเจ้าของบ้านไม่ร้องเรียนการกระทำผิดกฎหมาย ผู้เช่าที่ถูกคุกคามอาจเลือกที่จะ ให้นำหนังสือ แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรและย้ายออกโดยไม่มีข้อผูกมัดใดๆ ตามสัญญาเช่าอีกต่อไป หากเจ้าของบ้านเช่าคุกคาม ผู้เช่ารายหนึ่งในสถานการณ์ ที่คล้ายกัน ผู้เช่าอาจเลือกที่จะ ให้นำหนังสือแจ้งและย้ายออก ในทั้งสองกรณี ผู้เช่าที่ถูกคุกคามไม่ต้องชำระค่าเช่า นับจากวันถัดไปจากวันที่ได้ย้ายออกแล้ว และมีสิทธิที่จะได้รับเงินปันส่วนของค่าเช่าที่ชำระล่วงหน้าคืน

การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าเดือนต่อเดือน

โดยทั่วไปแล้ว หากเจ้าของบ้านต้องการที่จะเปลี่ยนแปลงข้อตกลงในสัญญาเช่าเดือนต่อเดือน เช่น การเพิ่มค่าเช่าหรือการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับ ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างน้อย 30 วัน การเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะมีผลบังคับใช้ที่จุดเริ่มต้นของระยะเวลาเช่าเท่านั้น (วันที่ครบกำหนดชำระค่าเช่า) การแจ้งที่น้อยกว่า 30 วันจะมีผลในระยะเวลาเช่ารอบถัดไป

หากเจ้าของบ้านมีความประสงค์จะแปลงที่พักอาศัยเป็น คอนโดมิเนียม ผู้เช่าจะต้องได้รับการแจ้งให้ทราบล่วงหน้า 120 วัน [RCW 59.18.200]

การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าถาวร

การเปลี่ยนแปลงไม่อาจจะกระทำได้ในเกือบทุกกรณีของสัญญาเช่า ยกเว้นว่าทั้งเจ้าของบ้านและผู้เช่าจะเห็นด้วยกับการเปลี่ยนแปลงนั้น

หากมีการขายทรัพย์สินออกไป การขายทรัพย์สินไม่ได้ทำให้การเช่าสิ้นสุดลงโดยอัตโนมัติ เมื่อมีการขายทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องได้รับแจ้งให้ทราบถึงชื่อและที่อยู่ของเจ้าของใหม่ทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือโดยการปิดประกาศในสถานที่ เงินฝากทั้งหมดที่ชำระให้กับเจ้าของเดิมจะต้องโอนให้เจ้าของใหม่โดยจะต้องฝากไว้ในทรัสต์ หรือบริษัทตัวกลางเกี่ยวกับการชำระเงิน เจ้าของใหม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงสถานที่ฝากเงินที่จัดให้มีขึ้นทันที

วิธีการจัดการซ่อม

ผู้เช่าจะต้องชำระเงินค่าเช่ารวมทั้งค่าสาธารณูปโภคที่ผู้เช่าได้ตกลงไว้ในสัญญาเช่าที่จะชำระ ก่อนที่จะทำการใช้สิทธิ์กฎหมายการเยียวยาใดๆ เช่น ตัวเลือกการซ่อมแซม [RCW 59.18.080]

การแจ้งที่ต้องทำ [RCW 59.18.070] เมื่อมีบางสิ่งในบ้านเช่าที่ต้องทำการซ่อมแซม สิ่งแรกที่จะต้องทำก็คือ ผู้เช่าจะต้องแจ้งปัญหาให้เป็นลายลักษณ์อักษรให้กับเจ้าของบ้านหรือบุคคลที่เก็บค่าเช่าให้ทราบ

ใบแจ้งจะต้องมีที่อยู่และหมายเลขขอพาร์ตเมนต์ของห้องเช่าและชื่อของเจ้าของ ถ้าทราบ พร้อมคำอธิบายของปัญหา หลังจากที่ได้รับแจ้งให้ทราบแล้ว ผู้เช่าจะต้องใช้เวลาตามที่จำเป็นให้แก่อุปกรณ์ได้ทำการซ่อมแซม เวลาที่ต้องทำการรอกอย: 24 ชั่วโมง ในกรณีไม่มีน้ำร้อนหรือน้ำ เย็น เครื่องทำความร้อนหรือไฟฟ้า หรือสถานการณ์ที่เป็นอันตรายร้ายแรงต่อชีวิต 72 ชั่วโมงสำหรับการซ่อมแซมตู้เย็น หม้อน้ำและเตาอบหรือระบบประปาสำคัญที่ติดตั้งโดยเจ้าของบ้าน 10 วันสำหรับการซ่อมแซมอื่นๆ ทั้งหมด

ตัวเลือกของผู้เช่า [RCW 59.18.090] หากซ่อมแซมไม่ได้เริ่มต้นภายในเวลาที่กำหนดและถ้าผู้เช่าไม่ได้ค้างชำระค่าเช่าและค่าสาธารณูปโภคใดๆ ก็สามารถเลือกใช้ตัวเลือกดังต่อไปนี้:

- 1) ผู้เช่าสามารถแจ้งให้เจ้าของบ้านทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและย้ายออกทันที ผู้เช่ามีสิทธิ์ที่จะได้รับเงินปันส่วนของค่าเช่าพร้อมกับเงินฝากที่ควรได้รับตามปกติคืน
- 2) สามารถดำเนินการฟ้องร้องหรือใช้ขบวนการอนุญาโตตุลาการในการระงับข้อพิพาท
- 3) ผู้เช่าสามารถจ้างคนมาทำการซ่อมแซมให้ ในหลายกรณีผู้เช่าที่สามารถทำการซ่อมแซมแล้วหักเงินค่าซ่อมออกจากค่าเช่า [RCW 59.18.100] (ขั้นตอนนี้ไม่สามารถใช้เพื่อบังคับให้เจ้าของบ้านจัดถึงขยะให้ได้อย่างเพียงพอ)

หมายเหตุสำคัญ: ถ้าการซ่อมแซมสามารถรอได้นาน 10 วัน ผู้เช่าที่ไม่สามารถจ้างผู้อื่นทำจนครบ 10 วันหลังจากที่เจ้าของบ้านได้รับแจ้งหรือห้าวันหลังจากเจ้าของบ้านได้รับใบประมาณการค่าใช้จ่ายในการซ่อม ให้ปฏิบัติตามกรณีที่เกิดขึ้นทีหลัง

เพื่อปฏิบัติตามขั้นตอนนี้ ผู้เช่าต้อง: ส่งใบประมาณการซ่อมจากร้านที่เชื่อถือได้ที่มีใบอนุญาตหรือจดทะเบียนไว้อย่างใดอย่างหนึ่ง ให้เจ้าของบ้าน ถ้าจะต้องทำเช่นนั้น หลังจากช่วงเวลาทีรอกอยผ่านพ้นไปแล้ว ผู้เช่าสามารถว่าจ้างผู้ร่วมประมวลที่ให้ราคาต่ำสุดทำงาน หลังจากงานเสร็จสมบูรณ์แล้ว ผู้เช่าชำระค่าซ่อมแซมไปเองก่อน และหักค่าใช้จ่ายจากค่าเช่าบ้าน เจ้าของบ้านจะต้องมีโอกาสเข้าทำการตรวจสอบงานซ่อมแซมได้ ค่าซ่อมแซมในแต่ละครั้งจะต้องไม่เกินค่าเช่าหนึ่งเดือน ค่าใช้จ่ายทั้งหมดจะต้องไม่เกินค่าเช่าสองเดือนในระยะเวลา 12 เดือน

หากเป็นการซ่อมแซมขนาดใหญ่ที่มีผลต่อจำนวนของผู้เช่าหลายราย ผู้เช่าสามารถรวมตัวกันแล้วทำตามขั้นตอนที่กล่าวและดำเนินการซ่อมแซม จากนั้นก็หักค่าใช้จ่ายในส่วนของตนเองออกจากค่าเช่าไป

- 4) ผู้เช่าสามารถทำการซ่อมแซมและการหักค่าใช้จ่ายออกจากค่าเช่าได้ถึงแม้ว่างานจะไม่ต้องทำโดยผู้รับเหมาที่ได้รับใบอนุญาตหรือขึ้นทะเบียน โดยทำตามขั้นตอนเดียวกันในข้อ (2) ข้างต้น แต่จำกัดค่าใช้จ่ายเป็นครึ่งหนึ่งของค่าเช่าหนึ่งเดือน
- 5) การเช่าที่มีการค้าประกัน - หลังจากได้แจ้งให้ทราบถึงข้อบกพร่องต่างๆ แล้ว และหลังจากได้รับการแจ้งเตือนถึงข้อบกพร่องจากรัฐ และระยะเวลาการรอกอยได้ผ่านพ้นไปแล้ว ผู้เช่าอาจวางการชำระเงินค่าเช่ารายเดือนของตนในบัญชีบริษัทตัวกลางเกี่ยวกับการชำระเงิน

พฤติกรรมที่ผิดกฎหมายเจ้าของบ้าน

ห้ามเข้าบ้าน [RCW 59.18.290] กฎหมายห้ามมิให้เจ้าของบ้านทำการเปลี่ยนกุญแจ เพิ่มกุญแจใหม่หรือกระทำการอันใดที่ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้กุญแจหรือลูกกุญแจตามปกติได้ถึงแม้ว่าผู้เช่าจะมีการค้างชำระค่าเช่าก็ตาม การกระทำดังกล่าวเป็นการผิดกฎหมาย

ผู้เช่าที่ถูกห้ามเข้าบ้านสามารถฟ้องร้องคดีเรียกสิทธิ์คืนได้ รัฐบาลท้องถิ่นบางแห่งยังมีกฎหมายต่อต้านการห้ามเข้าบ้าน และสามารถช่วยผู้เช่าที่ได้รับการถูกห้ามเข้าบ้านเนื่องจากไม่ชำระค่าเช่า สำหรับข้อมูลเพิ่มเติม ติดต่ออ่าวเกอหรือเจ้าหน้าที่รัฐ

ปิดจ่ายสิ่งสาธารณูปโภค [RCW 59.18.300] เจ้าของบ้านไม่อาจหยุดการจ่ายสิ่งสาธารณูปโภคอันเนื่องมาจากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า หรือบังคับให้ผู้เช่าทำการย้ายออก ผู้ให้เช่าจะหยุดจ่ายสิ่งสาธารณูปโภคได้เฉพาะเพื่อทำการซ่อมแซมเท่านั้น หากเจ้าของบ้านจงใจไม่ชำระเงินค่าสาธารณูปโภคเพื่อหยุดจ่ายก็อาจถือว่าเป็นการผิดกฎหมายได้ หากเจ้าของบ้านหยุดจ่ายสิ่งสาธารณูปโภค สิ่งแรกๆ ที่ผู้เช่าควรกระทำคือ 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 ตลอดระยะเวลาที่ถูกยึดทรัพย์สินไป โดยรวมแล้วไม่เกิน \$1,000 [RCW 59.18.230(4)]

การให้เช่าทรัพย์สินที่ผิดกฎหมาย [RCW 59.18.085] เจ้าของบ้านไม่อาจจะให้เช่าห้องพักที่เป็นปัญหาหรือผิดกฎหมาย เนื่องจากระเบียบกฎหมายการละเมิดที่ยังไม่ได้แก้ไขในปัจจุบัน เจ้าของบ้านอาจต้องรับผิดชอบต่อค่าเช่าสามเดือนหรือความเสียหายร้ายแรงที่เกิดขึ้นซึ่งขึ้นอยู่กับอะไรจะมากกว่า พร้อมทั้งค่าใช้จ่ายและค่าทนายความจากการให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวโดยเจตนา

การดำเนินการตอบโต้ [RCW 59.18.240 -250] หากผู้เช่าใช้สิทธิทางกฎหมาย เช่น ร้องเรียนต่อหน่วยงานรัฐหรือหักค่าซ่อมแซม กฎหมายกำหนดห้ามไม่ให้เจ้าของบ้านดำเนินการตอบโต้ ตัวอย่างของการดำเนินการตอบโต้ อาจจะเป็นการเพิ่มค่าเช่า ลดการให้บริการ หรือขับไล่ผู้เช่า กฎหมายสันนิษฐานว่าพฤติกรรมดังกล่าวเป็นการตอบโต้ หากเกิดขึ้นภายใน 90 วันหลังจากการกระทำของผู้เช่า ยกเว้นในกรณีที่ผู้เช่าได้ทำการฝ่าฝืนรัฐบัญญัติขณะที่มีการเปลี่ยนแปลง หากมีการฟ้องร้องกันเกิดขึ้น ศาลและผู้พิพากษาตัดสินให้ผู้เช่าชนะความ เจ้าของบ้านจะถูกสั่งให้หยุดพฤติกรรมการตอบโต้พร้อมกับชำระค่าเสียหายและค่าทนายความให้ผู้เช่า

สิ้นสุดสัญญาเช่า

การแจ้งย้ายออกอย่างถูกต้องสำหรับสัญญาเช่า หากผู้เช่าจะย้ายออกเมื่อหมดอายุของสัญญาเช่า โดยทั่วไปแล้วก็ไม่จำเป็นต้องแจ้งเจ้าของบ้านเป็นหนังสือ แต่อย่างไรก็ตาม ให้ตรวจสอบรายละเอียดในสัญญาเช่าเพื่อให้แน่ใจว่าไม่มีข้อตกลงดังกล่าวระบุไว้ หากผู้เช่าพักอาศัยเกินวันหมดอายุของสัญญาเช่า และเจ้าของบ้านเช่ายอมรับค่าเช่าของเดือนถัดไป การเช่าจะถือว่าเป็นแบบการเช่าเดือนต่อเดือน

ผู้เช่าที่ย้ายออกก่อนที่จะหมดอายุสัญญาเช่า จะต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าในส่วนระยะเวลาที่เหลือของสัญญาเช่านั้น แต่เจ้าของบ้านควรต้องพยายามหาผู้เช่ารายใหม่ในราคาที่เหมาะสม ถ้าทำไม่ได้ ผู้เช่าอาจจะต้องรับผิดชอบค่าเช่าเกินกว่าระยะเวลาอันสมควร [RCW 59.18.310(1)]

การแจ้งย้ายออกอย่างถูกต้องสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว — ยกเว้นข้าราชการทหาร สัญญาเช่าสามารถยกเลิกได้ถ้าผู้เช่าเป็นข้าราชการทหาร (รวมถึง ทหารประจำการหรือกองกำลังสำรอง) ถ้าผู้เช่าได้รับการสั่งย้าย หรือไปรับราชการในสถานที่ใหม่ โดยที่ผู้เช่าต้องแจ้งให้เจ้าของบ้านทราบไม่น้อยกว่าเจ็ดวันหลังจากได้รับคำสั่งย้ายดังกล่าว ในสถานการณ์เช่นนี้ การเช่าอาจจะถูกยกเลิกโดยผู้สมรสของผู้เช่าหรือลูกๆ [RCW 59.18.220]

การแจ้งย้ายออกอย่างถูกต้องสำหรับสัญญาเช่าเดือนต่อเดือน เมื่อผู้เช่าต้องการที่จะสิ้นสุดสัญญาเช่าเดือนต่อเดือน ต้องแจ้งต่อเจ้าของสถานที่ที่เป็นลายลักษณ์อักษร

หนังสือแจ้งจะต้องได้รับอย่างน้อย 20 วันก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า (หนึ่งวันก่อนที่จะครบกำหนดค่าเช่า) ไม่นับวันที่ส่งหนังสือแจ้ง เจ้าของบ้านไม่สามารถกำหนดให้ผู้เช่าต้องแจ้งล่วงหน้า 20 วันก่อนการย้ายออก เมื่อเจ้าของบ้านต้องการให้ผู้เช่าเดือนต่อเดือนย้ายออก ต้องให้แจ้งทราบล่วงหน้า 20 วัน (เฉพาะนอกเมืองซีแอตเทิลเท่านั้น) หากผู้เช่าย้ายออกโดยไม่แจ้งให้ทราบอย่างถูกต้อง กฎหมายระบุให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าเช่าไม่น้อยกว่า: 30 วันนับจากวันที่ครบกำหนดค่าเช่าครั้งต่อไป หรือ 30 วันนับจากวันที่เจ้าของบ้านรู้ว่าผู้เช่าได้ย้ายออกไป แต่เจ้าของบ้านก็มีหน้าที่ จะหาผู้เช่ารายใหม่ และหากได้ผู้เช่าใหม่ก่อนสิ้น 30 วัน ผู้เช่าเดิมต้องชำระค่าเช่าเฉพาะวันที่ผู้เช่ารายใหม่เริ่มต้นชำระค่าเช่าเท่านั้น

การแจ้งย้ายออกอย่างถูกต้องสำหรับสัญญาเช่าเดือนต่อเดือน — ยกเว้นข้าราชการทหาร สัญญาเช่าเดือนต่อเดือนสามารถยกเลิกได้โดยที่ผู้เช่าต้องแจ้งให้เจ้าของบ้านทราบไม่น้อยกว่ายี่สิบวัน 20 วัน ถ้าผู้เช่านั้นเป็นข้าราชการทหาร (รวมถึง ทหารประจำการหรือกองกำลังสำรอง) ถ้าผู้เช่าได้รับการสั่งย้าย หรือไปรับราชการในสถานที่ใหม่ โดยที่ผู้เช่าต้องแจ้งให้เจ้าของบ้านทราบไม่น้อยกว่ายี่สิบวันหลังจากได้รับคำสั่งย้ายดังกล่าว ในสถานการณ์เช่นนี้ การเช่าอาจถูกยกเลิกโดยผู้สมรสของผู้เช่าหรือลูกๆ [RCW 59.18.200]

การคุ้มครองเหยื่อ ผู้เช่าที่ได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้กับเจ้าของบ้านว่าตัวเองหรือสมาชิกในครัวเรือนตกเป็นเหยื่อของความรุนแรง การทำร้ายทางเพศ หรือถูกคุกคาม ผู้เช่าดังกล่าวสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันทีเมื่อมีการละเมิดคำสั่งการให้ความคุ้มครองที่ถูกต้อง หรือผู้เช่าได้แจ้งทำการแจ้งความไว้กับเจ้าหน้าที่ สำเนาคำสั่งจะต้องมีให้เจ้าของบ้านตรวจสอบได้ ผู้เช่าจะต้องยุติสัญญาเช่าภายใน 90 วันของการกระทำหรือเหตุการณ์ที่นำไปสู่การสั่งคุ้มครองหรือรายงานการบังคับใช้กฎหมายที่เหมาะสม [RCW 59.18.570-585]

การคืนเงินค้ำมัดจำ [RCW 59.18.280]

หลังจากที่ผู้เช่าย้ายออกไปแล้ว เจ้าของบ้านมีหน้าที่ต้องชำระคืนเงินค้ำมัดจำคืนภายใน 21 วันหรือส่งหนังสือเป็นลายลักษณ์อักษรว่าทำไมไม่ต้องหักค้ำมัดจำทั้งหมดหรือบางส่วนไว้ ขอแนะนำให้ผู้เช่าที่จะย้ายออกที่อยู่ที่ติดต่อใหม่ให้กับเจ้าของบ้านทราบด้วย

ห้องเช่าจะต้องได้รับการบูรณะให้มีสภาพเช่นเดียวกับเมื่อผู้เช่าย้ายเข้า ยกเว้นการสึกหรอตามปกติ เงินค้ำมัดจำจะไม่สามารถใช้เพื่อครอบคลุมการสึกหรอตามปกติหรือความเสียหายที่มีก่อนที่ผู้เช่าย้ายเข้ามา

เจ้าของบ้านถือว่าปฏิบัติตามกฎหมายแล้วเมื่อได้ทำการชำระเงิน ออกหนังสือ หรือทั้งสองแล้ว โดยส่งเป็นจดหมายปิดอากาศ แสตนปีเรียบร้อยผ่านไปรษณีย์สหรัฐภายใน 21 วัน หากผู้เช่าฟ้องร้องต่อศาล และปรากฏว่าเจ้าของบ้านจงใจไม่ออกหนังสือหรือคืนเงินให้ ศาลอาจมีคำสั่งให้ชำระเงินแก่ผู้เช่าถึงสองเท่าของเงินมัดจำได้

การขับไล่

จากการไม่ชำระค่าเช่า หากผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าซ้ำแม้แต่เพียงวันเดียว ผู้ให้เช่าสามารถออกหนังสือแจ้งเตือนให้ชำระภายในสามวันหรือย้ายออก หากผู้เช่าชำระค่าเช่าทั้งหมดที่กำหนดภายในสามวัน เจ้าของบ้านจะต้องยอมรับค่าเช่าและไม่สามารถขับไล่ผู้เช่าได้ เจ้าของบ้านไม่จำเป็นต้องยอมรับการชำระเงินเพียงบางส่วน

การไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของข้อตกลงของการเช่า หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงของการเช่า (ยกตัวอย่างเช่น การผิดข้อตกลงเลี้ยงแมวที่ระบุไว้ชัดเจนว่าไม่อนุญาตให้มีสัตว์เลี้ยง) เจ้าของบ้านสามารถออกใบแจ้งให้ทราบล่วงหน้า 10 วันให้ทำตามข้อตกลงหรือย้ายออก หากผู้เช่ากระทำตามภายในระยะเวลาที่กำหนด เจ้าของบ้านไม่สามารถดำเนินการขับไล่ได้

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

การละเมิดกฎที่อยู่อาศัยที่ห้ามการเข้ายาเสพติดและเครื่องดื่มแอลกอฮอล์ หากผู้เช่าสมัครเช่าโครงการที่อยู่อาศัยปลอดยาเสพติดและเครื่องดื่มแอลกอฮอล์น้อยกว่าสองปี แต่กลับมีการครอบครองหรือใช้เครื่องดื่มแอลกอฮอล์หรือยาเสพติด เจ้าของบ้านสามารถแจ้งให้ย้ายออกได้ล่วงหน้าสามวัน หากผู้เช่าปรับเปลี่ยนได้ภายในหนึ่งวัน ก็ไม่อาจยุติสัญญาเช่าได้ หากผู้เช่าไม่แก้ไขปัญหากการละเมิดภายในหนึ่งวัน ก็จะต้องถูกยกเลิกสัญญาเช่าและย้ายออก หากผู้เช่ามีพฤติกรรมเดียวกันซ้ำอีกภายในหกเดือน เจ้าของบ้านสามารถแจ้งให้ย้ายออกล่วงหน้าสามวัน และผู้เช่าไม่มีสิทธิ์ที่จะกระทำใดๆ อีก

หนังสือแจ้ง 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) เพื่ออนุญาตให้บุคคลผู้รักษาการแทนสามารถเข้าไปยังที่พักอาศัย

ของผู้เช่า ขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า มอบเงินมัดจำคืนตามจำนวนของแต่ละผู้เช่า และทั้งทรัพย์สินของผู้เช่าที่คล่องกันกับความต้องการสุดท้ายของผู้เช่า และพินัยกรรม และกฎหมายการรับช่วงของผู้ตายที่ไม่มีพินัยกรรม และข้อความที่ชัดเจนว่าการแต่งตั้งนั้นมีผลจนถึงผู้เช่ายกเลิกหรือแต่งตั้งผู้รักษาการแทนคนใหม่ สิทธิของการแต่งตั้งสำหรับผู้เช่าซึ่งเสียชีวิตแล้วนั้นสิ้นสุดลงตามการแต่งตั้งตัวแทนผู้เช่าสำหรับมรดกของผู้เช่าซึ่งเสียชีวิตแล้วหรือเมื่อมีบุคคลที่ระบุได้อย่างสิทธิ์ว่าเป็นทายาทของผู้เช่าซึ่งเสียชีวิตแล้วตามกฎหมาย

การทิ้งบ้านไปหลังจากไม่ได้ชำระค่าเช่า [RCW 59.18.310]

ภายใต้กฎหมาย การทิ้งบ้านไปหลังจากไม่ชำระค่าเช่า และได้ออกกล่าวอย่างชัดเจนโดยคำพูดหรือการกระทำถึงความตั้งใจที่จะไม่พักอาศัยอยู่ต่อไป

เมื่อผู้เช่าทิ้งห้องพักไป เจ้าบ้านสามารถเข้าไปภายในบ้านและหยิบยกล้างของที่ถูกรื้อทิ้งไว้ ไปเก็บไว้ในที่ๆ ปลอดภัยพอสมควร และต้องส่งจดหมายแจ้งไปให้ผู้เช่าทราบว่าสิ่งของถูกเก็บไว้ที่ใด และจะถูกนำออกขายทอดตลาด หากเจ้าของบ้านไม่มีที่อยู่ใหม่ของผู้เช่า จดหมายต้องส่งไปที่ห้องเช่า เพื่อจัดส่งต่อโดยบริการไปรษณีย์สหรัฐอเมริกา

เจ้าของบ้านต้องรอนานเท่าไรก่อนจะขายทรัพย์สินที่ถูกทอดทิ้งไว้ได้ ขึ้นอยู่กับมูลค่าของสิ่งของที่ทิ้งไว้ หากมูลค่ารวมของทรัพย์สินมีค่าน้อยกว่า \$250 ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งเจตนาการขายให้กับผู้เช่าทราบทางจดหมายและให้รอเจ็ด (7) วัน รูปภาพครอบครัว ของระลีกและเอกสารส่วนบุคคลไม่สามารถขายได้จนครบสี่สิบห้า (45) วันหลังจากที่เจ้าของบ้านได้ส่งจดหมายแจ้งไปยังผู้เช่าที่ทิ้งห้องพักไปได้ทราบแล้ว

หากมูลค่ารวมของทรัพย์สินมีมากกว่า \$250 ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งเจตนาการขายให้กับผู้เช่าทราบทางจดหมาย และรอสี่สิบห้า (45) วัน เอกสารส่วนบุคคล รูปภาพครอบครัวและของระลีก ไม่สามารถขายได้ในเวลาเดียวกันกับการขายทรัพย์สินอื่นๆ

เงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินให้เป็นการชำระแก่เจ้าของบ้าน เช่นชำระเป็นค่าเช่าค้างชำระ และค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บและการขายสิ่งของ หากมีเงินเหลือ เจ้าของบ้านจะต้องเก็บเงินไว้เป็นเวลาหนึ่ง (1) ปี ถ้าไม่ได้มีการมารับไปภายในระยะเวลาดังกล่าวให้ตกเป็นของเจ้าของบ้าน

หากเจ้าของบ้านยึดสิ่งของผู้เช่าไปและศาลเห็นว่าไม่ใช่เป็นการทิ้งบ้านไปในภายหลัง เจ้าของบ้านอาจจะถูกสั่งให้ชดเชยผู้เช่าในความสูญเสียของทรัพย์สินพร้อมกับค่าใช้จ่ายของศาลและทนายความ ภายในสิบสี่ (14) วันนับจากวันที่รู้ว่าบ้านถูกทิ้ง เจ้าของบ้านจะต้องส่งคืนเงินค้ำมัดจำหรือแจ้งเหตุผลของการไม่คืน ขั้นตอนนี้ไม่ใช่กับการจัดการทรัพย์สินของผู้เช่าซึ่งเสียชีวิตแล้ว ดูที่ "การทิ้งบ้านเนื่องจากผู้เช่าเสียชีวิต" ด้านล่าง

การทึ้งบ้านเนื่องจากการถูกขับไล่ [RCW 59.18.312]

เมื่อผู้เช่าได้รับหมายให้ทำการซ่อมแซมสิ่งเสียหายเนื่องจากการถูกขับไล่ ผู้เช่าจะได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากของเจ้าของสถานที่ถึงความรับผิดชอบในการซ่อมแซมสถานที่ที่ ผู้เช่าทิ้งไปและปล่อยให้ว่างลง ผู้เช่าจะได้รับแบบฟอร์มเพื่อขอให้เจ้าบ้านช่วยเก็บทรัพย์สินของผู้เช่า

เจ้าของบ้านจะต้องเก็บทรัพย์สินของผู้เช่าถ้าผู้เช่าทำคำขอเป็นลายลักษณ์อักษรภายในสาม (3) วันหลังได้รับหมายให้ทำการซ่อมแซมอันสืบเนื่องมาจากการถูกขับไล่ หรือหากเจ้าของบ้านรู้ว่าผู้เช่าเป็นบุคคลทุพพลภาพที่ไม่สามารถร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษรได้ และผู้เช่าไม่ได้คัดค้านเข้าเก็บสิ่งของ การร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษรให้จัดเก็บอาจจะจัดส่งโดยบุคคลหรือโดยทางจดหมายหรือส่งแฟกซ์ไปให้กับเจ้าของบ้านตามที่อยู่หรือหมายเลขโทรสารที่ระบุในแบบฟอร์มคำขอที่มีให้โดยเจ้าของบ้าน

หลังจากที่มีการดำเนินการตามหมายให้ทำการซ่อมแซมอันสืบเนื่องจากการถูกขับไล่ ผู้ให้เช่าอาจเข้าไปในสถานที่และเข้าครอบครองทรัพย์สินใดๆ ของผู้เช่าที่เหลืออยู่ได้ โดยไม่ต้องมีคำร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า เจ้าของบ้านอาจจะเลือกที่จะเก็บทรัพย์สินของผู้เช่าหรือนำทรัพย์สินของผู้เช่าไปฝากไว้กับที่รับฝากสาธารณะที่ใกล้ที่สุด หากเจ้าของบ้านเลือกที่จะเก็บทรัพย์สินของผู้เช่าไว้ไม่ว่าจะได้รับการร้องขอหรือไม่ก็ตาม ก็ไม่ต้องส่งคืนให้กับผู้เช่าจนกว่าผู้เช่าจะชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในการเคลื่อนย้ายและการเก็บรักษาแล้ว แต่อย่างไรก็ตามจะน้อยกว่า ภายในสามสิบ (30) วัน

หากมูลค่ารวมของทรัพย์สินมีมากกว่า \$250 เจ้าของบ้านต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงการขายที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ โดยส่งมอบทางบุคคลหรือจดหมายถึงที่อยู่ล่าสุดของผู้เช่าที่รู้ หลังจากสามสิบ (30) วันนับจากวันที่แจ้งให้ทราบ เจ้าของบ้านอาจจะขายทรัพย์สินรวมทั้งเอกสารส่วนบุคคล ภาพครอบครัว และของระลึกได้ และทำการทึ้งทรัพย์สินใดๆ ที่ขายไม่ได้ไป

หากมูลค่ารวมของทรัพย์สินมีมูลค่าเพียง \$250 หรือน้อยกว่า เจ้าของบ้านต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงการขายที่อยู่ในระหว่างดำเนินการโดยส่งมอบทางบุคคลหรือจดหมายถึงที่อยู่ล่าสุดของผู้เช่าที่รู้ หลังจากนั้นเจ็ด (7) วันนับจากวันที่แจ้งให้ทราบ เจ้าของบ้านอาจจะขายทรัพย์สินรวมทั้งเอกสารส่วนบุคคล ภาพครอบครัว และของระลึกได้ และทึ้งทรัพย์สินใดๆ ที่ไม่ได้ขายไป

เงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินอาจจะนำไปหักหนี้ที่ค้างชำระกับเจ้าของบ้าน สำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงและเหมาะสมในการเคลื่อนย้ายและจัดเก็บของทรัพย์สินใดๆ แล้วแต่อย่างไรก็ตามจะน้อยกว่า ค่าใช้จ่ายไม่อาจจะเกินต้นทุนที่แท้จริงหรือที่เหมาะสมในการเคลื่อนย้ายและการเก็บรักษา แล้วแต่อย่างไรก็ตามจะน้อยกว่า หากมีเงินเหลือ เจ้าของบ้านจะต้องเก็บไว้ให้ผู้เช่าเป็นเวลาหนึ่ง (1) ปี หากไม่มารับภายในหนึ่งปี (1) เงินที่เหลือจะถูกกระทำเหมือนทรัพย์สินที่ถูกทอดทิ้งและนำไปฝากไว้กับ Washington State Department of Revenue (กรมสรรพากรของรัฐวอชิงตัน)

ดูที่ RCW 59.18.312

การทึ้งบ้านเนื่องจากผู้เช่าเสียชีวิต (RCW 59.18.595)

หากเจ้าของบ้านทราบว่าผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ครอบครองที่อยู่อาศัยนั้นแต่เพียงผู้เดียวเสียชีวิต เจ้าของบ้านจะต้องส่งหนังสือแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรผ่านทางจดหมายหรือด้วยตนเองถึงตัวแทนบุคคลใดบุคคลหนึ่ง บุคคลที่ได้รับมอบหมาย บุคคลที่สามารถติดต่อตามฉุกเฉิน หรือทายาทของผู้เช่าที่รู้จัก หนังสือแจ้งนั้นต้องระบุชื่อของผู้เช่าซึ่งเสียชีวิตแล้วและที่อยู่ของที่อยู่อาศัยนั้น วันที่โดยประมาณที่ผู้เช่าเสียชีวิต จำนวนค่าเช่ารายเดือนและวันที่ซึ่งจะต้องจ่ายค่าเช่านั้นหนังสือแจ้งนั้นจะต้องระบุข้อความว่าการเช่าจะยุติลงภายใน 15 วันนับจากวันที่ส่งไปรษณีย์หรือวันที่เจ้าของบ้านไปแจ้งด้วยตนเอง หรือจากวันที่จ่ายค่าเช่า ให้ถือตาม วันที่ใดก็ตามที่ช้าที่สุด เว้นแต่ว่าภายใน 15 วันที่กำหนดนั้น ตัวแทนผู้เช่าทำสัญญากับเจ้าของบ้านว่าจะชำระค่าเช่าล่วงหน้าไม่เกิน 60 วันนับจากวันที่ผู้เช่าเสียชีวิตเพื่อจัดการขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า และเพื่อให้การเช่าสิ้นสุดลง ณ ระยะเวลาที่ชำระค่าเช่าแล้วหนังสือแจ้งจะต้องระบุว่าข้อผิดพลาดในการขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าก่อนที่การเช่าจะถูกยุติหรือสิ้นสุดลงนั้นจะอนุญาตให้เจ้าของบ้านเข้าไปยังที่พักอาศัยและครอบครองทรัพย์สินใดก็ตามที่พบในที่ดินแล้วจัดเก็บในสถานที่ที่จัดว่าปลอดภัย หรือคิดเงินตามค่าใช้จ่ายจริงหรือที่เหมาะสม อย่างไรก็ตามที่น้อยกว่า สำหรับการเคลื่อนย้ายและจัดเก็บทรัพย์สินนั้น และขายหรือทึ้งทรัพย์สินนั้นหลังจากการแจ้งที่เหมาะสมตามที่กฎหมายระบุ สำหรับการแต่งตั้งผู้แทนผู้เช่าซึ่งเสียชีวิตต้องแนบไปพร้อมกับหนังสือแจ้งด้วย

หากเจ้าของบ้านต้องมอบคืนทรัพย์สินที่ผู้เช่าครอบครองแก่ตัวแทนผู้เช่าตามใบรับคำขอที่เป็นลายลักษณ์อักษรหากคำขอนั้นได้ทำไว้ล่วงหน้าเพื่อยุติการเช่า หรือวันที่อื่นใดก็ตามที่ตกลงพ้องกันทั้งสองฝ่าย ตัวแทนผู้เช่าจะต้องมอบรายการสิ่งของของทรัพย์สินทั้งหมดที่ขนย้ายให้แก่เจ้าของบ้านและลงนามรับทราบว่าตัวแทนผู้เช่านั้นได้มอบสิทธิความเป็นเจ้าของและไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินอีกต่อไป

หากไม่มีตัวแทนผู้เช่าคนใดแสดงสิทธิ์ในทรัพย์สินของ ผู้เช่า เจ้าของบ้านจะต้องส่งประกาศเป็นลายลักษณ์อักษรฉบับที่ 2 ทางไปรษณีย์ก่อนจะขายหรือทึ้งทรัพย์สินของผู้เช่าซึ่งเสียชีวิตแล้ว หากตัวแทนผู้เช่าตกลงว่าจะจ่ายค่าเช่า ล่วงหน้า เจ้าของบ้านต้องส่งหนังสือแจ้งฉบับที่ 2 ทางไปรษณีย์ไปยังตัวแทนบุคคล บุคคลที่ได้รับมอบหมาย บุคคลที่สามารถติดต่อตามฉุกเฉิน หรือทายาทของผู้เช่าที่รู้จัก และส่งไปที่ที่พักอาศัยที่ผู้เช่าซึ่งเสียชีวิตแล้วเคยอาศัยอยู่ หนังสือแจ้งฉบับที่ 2 นี้จะต้องระบุ ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ หรือข้อมูลติดต่อสำหรับตัวแทนผู้เช่าซึ่งตกลงชำระค่าเช่าล่วงหน้า จำนวนเงินค่าเช่าล่วงหน้า วันที่ที่ชำระค่าเช่า หนังสือแจ้งจะต้องระบุข้อความว่าเจ้าของบ้านสามารถขายหรือทำลายทรัพย์สินใด ณ หรือหลังจากวันที่ชำระค่าเช่าหรือ 45 วัน หลังจากส่งหนังสือแจ้งฉบับที่ 2 วันที่ใดก็ตามที่ช้าที่สุด หากตัวแทนผู้เช่าไม่อ้างสิทธิ์หรือเคลื่อนย้ายทรัพย์สิน

หากเจ้าของบ้านเก็บทรัพย์สินไว้ในที่เก็บของ เจ้าของบ้านต้องส่งหนังสือแจ้งฉบับที่ 2 ทางไปรษณีย์ (หากยังไม่เคยส่ง) ไปยังตัวแทนบุคคลใด บุคคลที่ได้รับมอบหมาย บุคคลที่สามารถติดต่อตามคุณเงิน หรือทายาทของผู้เช่าที่รู้จัก และส่งไปที่พักอาศัยที่ผู้เช่าซึ่งเสียชีวิตแล้วเคยอาศัยอยู่ หนังสือแจ้งจะต้องระบุข้อความว่าเจ้าของบ้านสามารถขายหรือทำลายทรัพย์สินใด ณ หรือหลังจากวันที่ชำระค่าเช่าหรือ 45 วัน หลังจากส่งหนังสือแจ้งฉบับที่ 2 วันที่ใดก็ตามที่ช้าที่สุด หากตัวแทนผู้เช่าไม่อ้างสิทธิ์หรือเคลื่อนย้ายทรัพย์สิน

เจ้าของบ้านต้องมอบคืนทรัพย์สินที่ผู้เช่าครอบครองแก่ตัวแทนผู้เช่าตามใบรับค่าขอที่เป็นลายลักษณ์อักษรหากค่านั้นนั้นได้ทำไว้ตามเวลาที่เหมาะสม ตัวแทนผู้เช่าจะต้องชำระค่าใช้จ่ายตามจริงหรือที่เหมาะสม อย่างไม่เกินกว่าสำหรับการขนย้ายหรือจัดเก็บ และจะต้องมอบรายการสิ่งของของทรัพย์สินทั้งหมดที่ขนย้ายให้แก่เจ้าของบ้านและลงนามรับทราบว่าตัวแทนผู้เช่านั้นได้มอบสิทธิ์ความเป็นเจ้าของและไม่ใช้เจ้าของทรัพย์สินอีกต่อไป

หากตัวแทนผู้เช่าไม่ติดต่อเจ้าของบ้านหรือย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าซึ่งเสียชีวิตแล้วตามเวลาที่เหมาะสม เจ้าของบ้านสามารถขายหรือทิ้งทรัพย์สินที่เก็บไว้ได้ ยกเว้นเอกสารส่วนบุคคลและรูปถ่ายส่วนบุคคล หากทรัพย์สินนั้นมีราคาตลาดที่เป็นธรรมมากกว่า \$1,000 เจ้าของบ้านต้องขายทรัพย์สินในกระบวนการทางการค้าที่เหมาะสม ทรัพย์สินที่ไม่ได้ทำการขายจะต้องถูกทิ้งในวิธีการที่สมเหตุสมผล

เอกสารหรือรูปถ่ายส่วนบุคคลที่ผู้แทนผู้เช่าไม่ได้อ้างสิทธิ์นั้นจะต้องถูกเก็บเป็นเวลา 90 วันหลังจากขายหรือทิ้งทรัพย์สินของผู้เช่าไปแล้วซึ่งต้องถูกทำลายหรือเก็บไว้เพื่อประโยชน์ของทายาทใดก็ตามของผู้เช่าซึ่งเสียชีวิตแล้ว

เจ้าของบ้านหรือลูกจ้างของเจ้าของบ้านไม่สามารถครอบครองทรัพย์สินของผู้เช่าซึ่งเสียชีวิตแล้วไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งถูกขายหรือทิ้ง เจ้าของบ้านสามารถดำเนินการขั้นตอนการขายทรัพย์สินของผู้เช่าซึ่งเสียชีวิตแล้วเพื่อเงินที่ผู้เช่าเป็นหนี้ไว้แก่เจ้าของที่ดินตามราคาจริงและสมเหตุสมผลสำหรับการขนย้ายและจัดเก็บทรัพย์สิน อย่างไม่เกินกว่า หากมีรายได้เกินกว่านั้นนั้น เจ้าของบ้านจะต้องเก็บเงินส่วนเกินนั้นเป็นเวลา 1 ปี หากไม่มีผู้ใดอ้างสิทธิ์เงินส่วนนั้นก่อนระยะเวลาหนึ่งปีที่กำหนด จะต้องฝากยอดเงินนั้นไว้ที่ Washington State Department of Revenue ในฐานะทรัพย์สินที่ถูกละทิ้ง

เจ้าของบ้านจะต้องคืนค่าเช่าสำรองแก่ผู้แทนผู้เช่าและให้ข้อความที่ครบถ้วนและเฉพาะเจาะจงสำหรับเงินมัดจำที่ยึดไว้พร้อมกับการชำระเงินคืนของผู้เช่าซึ่งเสียชีวิตแล้วภายใน 14 วันหลังจากผู้แทนผู้เช่าขนย้ายทรัพย์สิน

หากเจ้าของบ้านละเมิดข้อกำหนดการละทิ้งเหล่านี้ เจ้าของบ้านอาจมีความผิดต่อทรัพย์สินของผู้เช่าซึ่งเสียชีวิตแล้ว สำหรับความสูญเสียซึ่งมีอยู่ในเวลานั้น คู่ความในการ กระทำใดก็ตามที่เกี่ยวกับข้อกำหนดเหล่านี้ อาจ ต้องชำระค่าใช้จ่ายและค่าทนายที่สมเหตุสมผล

ใบเสร็จ

เจ้าของบ้านต้องให้ใบเสร็จแก่ผู้เช่าทุกครั้งเมื่อมีการชำระด้วยเงินสด เจ้าของบ้านจะต้องให้ใบเสร็จแก่ผู้เช่าทุกครั้งเมื่อมีการชำระเงินด้วยวิธีอื่นใดนอกจากเงินสดตามคำขอของผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการชำระค่าเช่า เงินมัดจำ ค่าธรรมเนียม ค่าจอดรถ ค่าเก็บของ หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับการเช่า ดูที่ RCW 59.18.063

สำเนาเอกสาร

หากรายการตรวจสอบที่เกี่ยวข้องกับสภาพทางกายภาพของอาคารที่ให้เช่ามีตามที่อ้างไว้ใน RCW 59.18.260 และ SMC 7.24.030.C ผู้เช่าจะต้องได้รับสำเนารายการซึ่งได้รับการลงนามจากทั้งฝ่ายเจ้าของที่ดินและผู้เช่า

หากมีหลักฐานสัญญาเช่าเป็นลายลักษณ์อักษร เจ้าของบ้านต้องให้สำเนาทั้งหมดแก่ผู้เช่าทุกคนที่ลงนามในสัญญา เจ้าของบ้านจะต้องมอบสำเนาสัญญาที่เป็นลายลักษณ์อักษรเพิ่มหากผู้เช่าร้องขอระหว่างการเช่า

ข้อมูลการลงทะเบียนของผู้มีสิทธิ์เลือกตั้ง

สิ่งที่แนบมากับเอกสารฉบับนี้คือข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการลงทะเบียนเพื่อเลือกตั้ง และวิธีดำเนินการหากลงทะเบียนแล้ว วิธีการปรับปรุงที่อยู่เมื่อคุณย้าย ข้อมูลเพิ่มเติมสามารถดูได้ที่ www.kingcounty.gov/depts/elections

อย่าลืมลงทะเบียนสำหรับ

การเลือกตั้ง!



เสียงของคุณสำคัญ!

www.kingcounty.gov/depts/elections

ยินดีต้อนรับสู่บ้าน!

มีหลายเรื่องที่ต้องทำเมื่อย้ายไปยังบ้านหลังใหม่ การปรับปรุงทะเบียนผู้มีสิทธิเลือกตั้งเป็นหนึ่งในภาระสำคัญต่าง ๆ ที่ต้องไม่ลืม

หากคุณลงทะเบียนแล้ว

นี่คือ 5 วิธีการปรับปรุงที่อยู่ของคุณแบบง่าย ๆ

- หากคุณมีใบอนุญาตขับขี่ของรัฐ Washington หรือบัตรประจำตัวประชาชนประจำรัฐ คุณสามารถลงทะเบียนทางออนไลน์ได้
- ส่งไปรษณีย์แบบฟอร์มการลงทะเบียนที่แนบมากับข้อมูลสำหรับผู้เช่านี้
- ส่งอีเมลไปที่ elections@kingcounty.gov พร้อมชื่อ วันเกิด ที่อยู่เดิม และที่อยู่ไปรษณีย์เดิมของคุณ มาพร้อมกับที่อยู่ใหม่และที่อยู่ไปรษณีย์ใหม่ของคุณ
- โทรติดต่อ 206-296-VOTE (8683) ซึ่งพร้อมให้บริการ 120 ภาษา
- ติดต่อด้วยตัวเองที่สำนักงานใหญ่ หน่วยเลือกตั้งเขตคิง ใน Renton หรือ หน่วยงานการลงทะเบียนผู้ลงคะแนนเสียง ใน Seattle



อย่าลืมเปลี่ยนที่อยู่ของคุณอย่างน้อย
29 วันก่อนวันเลือกตั้ง ตรวจสอบ
[ปฏิทินการเลือกตั้ง](#)



หากต้องการลงทะเบียน

มีวิธีการลงทะเบียนเพื่อเลือกตั้งอยู่ 3 วิธีดังนี้

- หากคุณมีใบอนุญาตขับขี่ของรัฐ Washington หรือบัตรประจำตัวประชาชนประจำรัฐ คุณสามารถลงทะเบียนทางออนไลน์ได้
- ส่งไปรษณีย์แบบฟอร์มการลงทะเบียนที่แนบมากับข้อมูลสำหรับผู้เช่านี้
- ติดต่อด้วยตัวเองที่สำนักงานใหญ่ หน่วยเลือกตั้งเขตคิง ใน Renton หรือ หน่วยงานการลงทะเบียนผู้ลงคะแนนเสียง ใน Seattle



Seattle Department of
Construction & Inspections



Office of the Secretary of State
PO Box 40229
Olympia, WA 98504-0229

first class
postage
required



Please write your county elections office address below:

Adams County

210 W Broadway, Ste 200
Ritzville, WA 99169
(509) 659-3249

Asotin County

PO Box 129
Asotin, WA 99402
(509) 243-2084

Benton County

PO Box 470
Prosser, WA 99350
(509) 736-3085

Chelan County

350 Orondo Ave Ste. 306
Wenatchee, WA 98801-2885
(509) 667-6808

Clallam County

223 E 4th St, Ste 1
Port Angeles, WA 98362
(360) 417-2221

Clark County

PO Box 8815
Vancouver, WA 98666-8815
(360) 397-2345

Columbia County

341 E Main St, Ste 3
Dayton, WA 99328
(509) 382-4541

Cowlitz County

207 4th Ave N, Rm 107
Kelso, WA 98626-4124
(360) 577-3005

Douglas County

PO Box 456
Waterville, WA 98858
(509) 745-8527 ext 6407

Ferry County

350 E Delaware Ave, Ste 2
Republic, WA 99166
(509) 775-5200

Franklin County

PO Box 1451
Pasco, WA 99301
(509) 545-3538

Garfield County

PO Box 278
Pomeroy, WA 99347-0278
(509) 843-1411

Grant County

PO Box 37
Ephrata, WA 98823
(509) 754-2011 ext. 2793

Grays Harbor County

100 W Broadway, Ste 2
Montesano, WA 98563
(360) 964-1556

Island County

PO Box 1410
Coupeville, WA 98239
(360) 679-7366

Jefferson County

PO Box 563
Port Townsend, WA 98368-0563
(360) 385-9119

King County

919 SW Grady Way
Renton, WA 98057
(206) 296-8683

Kitsap County

614 Division St, MS 31
Port Orchard, WA 98366
(360) 337-7128

Kittitas County

205 W 5th Ave, Ste 105
Ellensburg, WA 98926-2891
(509) 962-7503

Klickitat County

205 S Columbus, Stop 2
Goldendale, WA 98620
(509) 773-4001

Lewis County

PO Box 29
Chehalis, WA 98532-0029
(360) 740-1278

Lincoln County

PO Box 28
Davenport, WA 99122-0028
(509) 725-4971

Mason County

PO Box 400
Shelton, WA 98584
(360) 427-9670 ext 469

Okanogan County

PO Box 1010
Okanogan, WA 98840-1010
(509) 422-7240

Pacific County

PO Box 97
South Bend, WA 98586-0097
(360) 875-9317

Pend Oreille County

PO Box 5015
Newport, WA 99156
(509) 447-6472

Pierce County

2501 S 35th St, Ste C
Tacoma, WA 98409
(253) 798-VOTE

San Juan County

PO Box 638
Friday Harbor, WA 98250-0638
(360) 378-3357

Skagit County

PO Box 1306
Mount Vernon, WA 98273-1306
(360) 416-1702

Skamania County

PO Box 790, Elections Dept
Stevenson, WA 98648-0790
(509) 427-3730

Snohomish County

3000 Rockefeller Ave, MS 505
Everett, WA 98201-4060
(425) 388-3444

Spokane County

1033 W Gardner Ave
Spokane, WA 99260
(509) 477-2320

Stevens County

215 S Oak St, Rm 106
Colville, WA 99114-2836
(509) 684-7514

Thurston County

2000 Lakeridge Dr SW
Olympia, WA 98502-6090
(360) 786-5408

Wahkiakum County

PO Box 543
Cathlamet, WA 98612
(360) 795-3219

Walla Walla County

PO Box 2176
Walla Walla, WA 99362-0356
(509) 524-2530

Whatcom County

PO Box 369
Bellingham, WA 98227-0369
(360) 778-5102

Whitman County

PO Box 191
Colfax, WA 99111
(509) 397-5284

Yakima County

PO Box 12570
Yakima, WA 98909-2570
(509) 574-1340

WA State Elections Division

PO Box 40229
Olympia, WA 98504-0229
(800) 448-4881

↑ fold in half

↑ fold in half