

เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2561 คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ออกประกาศกำหนดให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา โดยมีการกำหนดเงื่อนไขหลายประการเกี่ยวกับสัญญาให้เช่าเพื่อเป็นที่ยุอาศัย ในลักษณะที่เป็นข้อปฏิบัติและข้อกำหนดสำหรับผู้ประกอบธุรกิจ เพื่อคุ้มครองผู้เช่าซึ่งเป็นผู้บริโภคจำนวนมากมิให้ถูกเอาเปรียบจากผู้ให้เช่า ซึ่งเป็นผู้ที่มีอำนาจต่อรองเหนือกว่า ประกาศดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับวันที่ 1 พฤษภาคม 2561 ซึ่งระหว่างนี้ผู้ประกอบการจะต้องมีการปรับปรุงเงื่อนไขในสัญญาเพื่อให้ดำเนินการตามกฎหมายอย่างถูกต้องต่อไป

ผู้อยู่ภายใต้บังคับ	ข้อปฏิบัติของผู้ให้เช่า	
- ผู้ประกอบธุรกิจ (ผู้ให้เช่า) ห้องพัก บ้าน อาคารชุด อพาร์ทเมนต์ ฯลฯ แต่ไม่รวมถึง หอพัก และโรงแรม - ผู้เช่า รวมถึงผู้เช่าช่วงซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา 	ในสัญญาเช่าต้องมีรายละเอียดดังนี้ 1. ตัวอักษรต้องอ่านชัดเจน 2. มีรายละเอียดเกี่ยวกับชื่อ ที่อยู่ของผู้ให้เช่า ผู้เช่า ที่ตั้งและรายละเอียดของทรัพย์สินที่ให้เช่า ระยะเวลาเช่า ค่าเช่า เงินประกัน ค่าสาธารณูปโภค โดยแสดงวิธีการและระยะเวลาชำระไว้ด้วย 3. ผู้ให้เช่าต้องส่งใบแจ้งหนี้ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน โดยผู้เช่ามีสิทธิตรวจสอบข้อมูลเงินที่ต้องชำระ 	4. ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินประกันแก่ผู้เช่าทันทีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด 5. ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยทำเป็นหนังสือให้แก่ผู้ให้เช่าไม่น้อยกว่า 30 วัน ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องไม่ค้างค่าเช่า และมีเหตุจำเป็น 6. การผิดสัญญาในข้อสำคัญที่ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญา จะต้องระบุด้วยตัวอักษรที่เด่นชัดกว่าข้อความทั่วไป และการเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าต้องทำหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาอย่างน้อย 30 วันนับแต่ผู้เช่าได้รับหนังสือ และผู้เช่าไม่ปฏิบัติให้ผู้ให้เช่าจึงมีสิทธิเลิกสัญญา 7. ผู้ให้เช่าต้องมอบสัญญาให้ผู้เช่าเก็บไว้ 1 ฉบับ

ข้อตกลงที่ห้ามกำหนดในสัญญา

ห้ามมิให้สัญญากำหนดข้อกำหนดดังต่อไปนี้ 1. ยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า 2. เรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าเกิน 1 เดือน 3. เรียกเก็บเงินประกันเกิน 1 เดือน 4. รับเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้า 5. ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเปลี่ยนแปลงค่าเช่า ค่าสาธารณูปโภค ฯลฯ ก่อนสัญญาเช่าสิ้นสุด 6. ให้ผู้ให้เช่าตรวจสอบอาคารโดยมีต้องแจ้งก่อนล่วงหน้า 7. ให้ผู้ให้เช่ากำหนดค่าไฟฟ้าและน้ำประปาเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ให้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	8. ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคาร หรือเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สิน หรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า 9. ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าต่อสัญญาเช่าอาคารจากผู้เช่ารายเดิม 10. ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญากับผู้เช่า โดยผู้เช่ามิได้ผิดสัญญาหรือผิดเงื่อนไขสำคัญ 11. ให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติ ต่อทรัพย์สินต่าง ๆ ของอาคารหรือจากเหตุสุดวิสัย 
---	--