

กฎหมายน่ารู้ ประจำเดือน ธันวาคม 2563 (1)

ตอน ผู้เช่าต้องดูแลบ้านในระดับใด ???



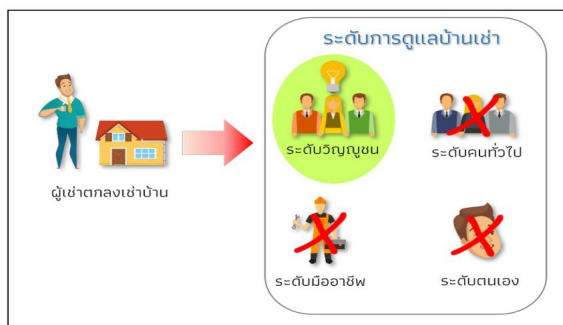
ผู้เช่าบ้านต้องดูแลบ้านในระดับใด ?

การที่ผู้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเข้าบ้านได้นั้น สาเหตุส่วนหนึ่งเกิดจากผู้เช่าเชื่อว่า ผู้เช่าจะดูแลบ้านเป็นอย่างดี และป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหายขึ้นแก่บ้านเช่า ซึ่งกฎหมายได้กำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ดูแลบ้านเช่าด้วย

แต่อาจมีปัญหว่า ผู้เช่าจะต้องดูแลบ้านเช่าในระดับใด จะต้องดูแลเหมือนผู้เช่าดูแลบ้านของตัวเอง, ดูแลเหมือนที่คนทั่วไปดูแลบ้าน หรือดูแลเหมือนคนที่เป็นมืออาชีพดูแลบ้าน ซึ่งในปัญหานี้ กฎหมายก็ได้กำหนดระดับมาตรฐานขั้นต่ำของการดูแลบ้านเช่าไว้ โดยผู้เช่าต้องดูแลบ้านเช่าให้เหมือนกับวิญญูชนดูแลบ้านของตนเอง

แล้วการดูแลในระดับ “วิญญูชน” ดูแลบ้านของตนเองมันเป็นอย่างไง ? เราก็ต้องมาทำความเข้าใจของคำว่า “วิญญูชน” กันก่อน ซึ่งในทางกฎหมายแล้ว คำว่า “วิญญูชน” จะหมายถึงบุคคลที่รู้ผิดรู้ชอบตามปกติ ซึ่งบุคคลที่รู้ผิดรู้ชอบตามปกติ อาจไม่ใช่คนทั่วไป ตัวอย่างเช่น ถ้าในสังคมมีคนอยู่ 100 คน อาจมีคนที่มีผิดรู้ชอบตามปกติแค่ 20 คน ที่เหลืออีก 80 คนซึ่งเป็นคนส่วนใหญ่และถือได้ว่าเป็นคนทั่วไปอาจมีความรู้ผิดรู้ชอบต่ำกว่าหรือมากกว่าปกติก็ได้

ดังนั้น การพิจารณาว่าผู้เช่าทำหน้าที่ดูแลบ้านเช่าแล้วหรือไม่นั้น ต้องดูว่า วิญญูชนดูแลบ้านของตนเองอย่างไร ผู้เช่าก็ต้องดูแลบ้านเช่าโดยมีมาตรฐานขั้นต่ำตามนั้น และไม่สามารถใช้มาตรฐานของตนเอง, คนทั่วไป หรือมืออาชีพ มาพิจารณาได้ ตัวอย่างเช่น หากผู้เช่าดูแลบ้านเช่าเหมือนดูแลบ้านตนเอง โดยบ้านเช่าสกปรกทรุดโทรม ซึ่งต่ำกว่ามาตรฐานที่วิญญูชนจะทำ ผู้เช่าก็ปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญาเช่า แต่ถ้าผู้เช่าดูแลบ้านเช่าสะอาดเรียบร้อย เหมือนมืออาชีพ ซึ่งสูงกว่ามาตรฐานที่วิญญูชนจะทำ ผู้เช่าก็ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าแล้ว



ทั้งนี้ หากผู้เช่าดูแลบ้านเช่าในระดับที่ต่ำกว่าวิญญูชนดูแลบ้านของตนเอง กฎหมายกำหนดให้ ผู้เช่าไม่สามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที แต่ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้เช่าดูแลบ้านให้ได้ระดับเดียวกับวิญญูชน ถ้าผู้เช่าไม่ยอมทำตามอีก ผู้เช่าจึงจะสามารถบอกเลิกสัญญาได้ ซึ่งการแจ้งให้ดำเนินการนี้ ผู้เช่าก็ควรแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร ระบุเวลาพอสมควรให้ดำเนินการ และควรเก็บหลักฐานของการแจ้ง เช่น การลงนาม รับทราบ หรือการถ่ายรูปไว้ เพื่อป้องกันการโต้แย้งในภายหลังด้วย



เนื่องจากกฎหมายกำหนดให้ผู้เช่าดูแลบ้านเช่าอย่างน้อยให้ได้ระดับเดียวกับที่ผู้ให้เช่าดูแลบ้านของตัวเอง ดังนั้น ผู้เช่าจึงควรดูแลบ้านเช่าให้เป็นไปตามมาตรฐานดังกล่าวหรือดีกว่านั้น และผู้ให้เช่าก็ควรตรวจสอบบ้านเช่าเป็นระยะ ๆ เพื่อดูว่าผู้เช่าทำหน้าที่ของตนหรือไม่ หากผู้เช่าไม่ทำหน้าที่ในการดูแลบ้านเช่า ผู้ให้เช่าจะได้พิจารณาดำเนินการแจ้งและบอกเลิกสัญญาเช่าตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

ขอขอบคุณรูปสวย ๆ จาก <https://www.freepik.com/>