

๕. ที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยโดยทั่วไปในสวีเดน จะแยกออกเป็นสองลักษณะใหญ่ๆ คือ แพลต และ บ้าน ในบทนี้จะขอกล่าวถึงเรื่อง แพลต เท่านั้น (เรื่องที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านมีอยู่ในเรื่อง อสังหาริมทรัพย์)

๕.๑ การหาที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยอาจอยู่ในรูปของห้องว่างให้เช่า แพลตว่างให้เช่า หรือขาย หรือแพลต แลกเปลี่ยน

ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัย หรือแลกเปลี่ยนแพลต นอกจากจะติดต่อหาเองโดย สอบถามตรงไปยังบริษัทผู้เป็นเจ้าของอาคารให้เช่า หรือบริษัทบ้านเช่าของเทศบาล หรือ ใช้บริการโฆษณาในหนังสือพิมพ์แล้ว ยังสามารถใช้บริการของสำนักงานจัดหาที่อยู่อาศัย ซึ่งมีทั้งที่เป็นของเทศบาลและของเอกชน

๕.๑.๑ สำนักงานจัดหาที่อยู่อาศัย (*Bostadsförmedling*) ของเทศบาล

เทศบาลต่างๆ มีหน้าที่จัดตั้งสำนักงานจัดหาที่อยู่อาศัย (หากจำเป็น) เพื่อช่วยเหลือประชากรของตนในการจัดหาที่อยู่อาศัยที่เป็นของเทศบาล โดยสำนักงานฯ สามารถเรียกเก็บค่าบริการได้ถ้าการติดต่อนั้นมีผลให้มีการลงนามในสัญญาเช่า (แต่ค่าบริการจะต้องไม่เกิน ๓,๐๐๐ โครนาสวีเดน /ค.ศ.๒๐๑๑) ในเขตที่มีการเข้าคิวรอเรื่องจัดหาที่อยู่ เทศบาลสามารถเก็บค่าธรรมเนียมการจัดคิว และกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมนี้ได้เอง

๕.๑.๒ สำนักงานจัดหาที่อยู่อาศัยของเอกชน

สำนักงานจัดหาที่อยู่อาศัยของเอกชนมีหลายรูปแบบ รวมถึงสำนักงานที่จัดหาแต่เฉพาะห้องพัก โดยมีอัตราค่าบริการการจัดหาเช่นเดียวกันของเทศบาล คือจะต้องไม่เกิน ๓,๐๐๐ โครนาสวีเดน ถ้ามีการเซ็นสัญญาเช่า แต่จะไม่สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมคิวรอได้

๕.๒ แพลตเช่า (*Hyreslägenhet*)

แพลตเช่าในที่นี้หมายถึง แพลตที่เจ้าของให้ผู้อื่นเช่าเพื่ออยู่อาศัย โดยการจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน เมื่อผู้เช่าได้ดูแพลตที่ต้องการเช่าว่าได้ทำเล ได้ขนาด และได้สภาพตามที่ต้องการแล้ว ก็จะตกลงกับผู้ให้เช่า โดยการทำสัญญาเช่าไว้เป็นหลักฐาน

๕.๒.๑ สัญญาเช่าแพลต

สัญญาเช่า จะมีการระบุชื่อผู้เช่า ผู้ให้เช่า ระยะเวลาการเช่า เริ่ม และสิ้นสุดเมื่อใด จำนวนพื้นที่อยู่อาศัย จำนวนห้องที่มีอยู่ในแพลต (มาตรฐานของสวีเดน ถ้าระบุว่าเป็น 'แพลต ๓ ห้อง' จะหมายถึงว่า แพลตนั้นมีห้องนอน ๒ ห้อง ห้องรับแขก ๑ ห้อง ห้องครัว



หนึ่งห้องที่จะมีอุปกรณ์หลักพร้อม คือ เตาทำอาหาร ตู้เย็น ตู้แช่แข็ง ที่ล้างจาน และห้องน้ำ (๑ ห้อง) อัตราค่าเช่าที่ไม่รวมค่าน้ำค่าไฟ และค่าทำความร้อน ระยะเวลาการบอกเลิกสัญญา นอกจากนั้น ก็จะเป็นเงื่อนไขการเช่าที่จะมีเป็นมาตรฐาน หากมีเงื่อนไขที่นอกเหนือกว่านี้ก็จะระบุไว้ต่างหาก

๕.๒.๒ ค่าเช่า

ผู้ให้เช่าไม่สามารถกำหนดค่าเช่าได้ตามใจชอบ ค่าเช่าแฟลตจะกำหนดโดยการเจรจาระหว่างบริษัทเจ้าของแฟลต (อาจจะเป็นบริษัทของเทศบาล หรือเอกชน) และสมาคมผู้เช่า สำหรับผู้ให้เช่ารายย่อย สามารถเจรจาโดยตรงกับผู้เช่าเอง โดยไม่ต้องผ่านสมาคมผู้เช่า โดยยึดหลักว่า ค่าเช่าต้องอยู่ในอัตราที่สมเหตุสมผล ส่วนใหญ่ผู้ให้เช่าจะยึดค่าเช่าแฟลตที่บริษัทการเคหะของเทศบาลตั้งเอาไว้ และค่าเช่าของแฟลตอื่นที่มีมูลค่าการใช้สอย (*Bruksvärde*) ที่อยู่ในระดับเดียวกันเป็นหลัก มูลค่าการใช้สอยนี้กำหนดขึ้นโดยคำนึงถึง....

- คุณลักษณะของแฟลต เช่น ขนาด การวางผัง เครื่องอุปกรณ์ มาตรฐานการบำรุงรักษา ฯลฯ
- สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น ลิฟท์ ห้องซักผ้า การทำความสะอาดบันได เป็นต้น
- องค์ประกอบอื่น ๆ เช่น สถานที่ที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สนามเด็กเล่น การคมนาคมร้านค้า ฯลฯ



หมายเหตุ

ทุกๆ ปี จะมีการขึ้นค่าเช่าโดยคำนวณเป็นเปอร์เซ็นต์จากค่าเช่าเดิม ถ้าผู้เช่า และผู้ให้เช่าไม่สามารถตกลงกันได้ในเรื่องการขึ้นค่าเช่า ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง หรือทั้งสองฝ่าย สามารถติดต่อขอให้คณะกรรมการการเช่า (*Hyresnämnden*) เข้ามาช่วยเจรจาให้ได้

๕.๒.๓ การตรวจสอบสภาพแฟลต และการซ่อมแซม

ก่อนย้ายเข้า ควรมีการตรวจสอบสภาพของแฟลต และทำบันทึกเอาไว้ด้วย เพราะจะมีผลเกี่ยวกับเรื่องการชดเชยค่าเสียหายเมื่อตอนย้ายออก

ตลอดระยะเวลาของการเช่า ถ้ามีความเสียหายเกิดขึ้น และไม่ใช่เนื่องมาจากผู้เช่า ผู้ให้เช่าจะต้องจัดการซ่อมแซมแก้ไขให้ แต่ถ้าตกลงกันไม่ได้ ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด หรือทั้งสองฝ่ายก็สามารถขอให้คณะกรรมการการเช่าเข้ามาช่วยเจรจาตกลงให้ได้

ถ้าแฟลตไม่เคยได้รับการปรับปรุงมาในช่วงเวลา ๑๐ ถึง ๑๕ ปีที่ผ่านมา ผู้เช่าสามารถขอให้ผู้ให้เช่าทาสีใหม่ หรือเปลี่ยนวอลเปเปอร์ให้ใหม่ได้ ถ้าผู้เช่าไม่เรียกร้องให้ปรับปรุง หรือถ้าผู้เช่าทำ การปรับปรุงเอง ผู้เช่าก็มีสิทธิได้รับการลดค่าเช่าลง

๕.๒.๔ การให้เช่าช่วง (*Uthyrning i andra hand*)

การให้เช่าช่วง จะต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน ถ้าไม่ได้มีการระบุไว้ในสัญญาเช่า หากมีการละเมิด ผู้ให้เช่าช่วง และผู้เช่าช่วงก็เสี่ยงต่อการถูกขับไล่ และค่าเช่าจะต้อง

ไม่แพงเกินเหตุ (อาจจะถูกเรียกคืนในส่วนนั้นได้) การให้เช่าช่วงนี้ควรทำสัญญาไว้เป็นลายลักษณ์อักษร ในบางกรณี คณะกรรมการการเช่าสามารถอนุมัติให้เช่าช่วงได้ แม้ว่า_ผู้ให้เช่าไม่อนุญาตก็ตาม

๕.๒.๕ การบอกเลิกสัญญาเช่า

การบอกเลิกสัญญาเช่า ควรทำเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งส่วนใหญ่แล้ว จะมีช่องบอกเลิกสัญญาอยู่ที่ด้านหลังของสัญญาเช่า และการบอกเลิกจะต้องเป็นไปตามระยะเวลาการบอกเลิกสัญญาที่มีระบุอยู่ในสัญญาเช่า

๕.๒.๖ สิทธิการอยู่ต่อ (*Besittningsskydd*)

กฎหมายจะคุ้มครองผู้เช่า โดยให้สิทธิที่จะต่อสัญญาเมื่อถูกผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญา และขอให้ย้ายออก ซึ่งเรียกว่า “สิทธิการอยู่ต่อ” ซึ่งจะมีผลเมื่อย้ายเข้าอยู่

แต่สิทธิการอยู่ต่อนี้จะไม่ผล ถ้า....

- เป็นการเช่าช่วง และการเช่าสิ้นสุดลงก่อนระยะเวลาจะครบ ๒ ปีติดต่อกัน
- เป็นการเช่าห้องพร้อมเครื่องเรือน และได้อยู่อาศัยมานานน้อยกว่า ๙ เดือน
- เป็นการเช่าห้องในแฟลตที่ผู้ให้เช่าอาศัยอยู่ด้วย
- สิทธิการเช่าหมดสิ้นไปแล้ว

สิทธิการเช่าจะหมดสิ้นไป ถ้า.....

- ผู้เช่าไม่ได้จ่ายค่าเช่า
- ผู้เช่าได้ทำให้แฟลตเสียหาย หรือได้ใช้แฟลตนอกเหนือไปจากการอยู่อาศัย หรือ
- ผู้เช่าปฏิบัติตนไม่เหมาะสมต่อการเป็นผู้เช่า

การสละสิทธิการอยู่ต่อนี้ เป็นเรื่องของผู้เช่า และคณะกรรมการการเช่า จะทำการตกลงกัน หมายถึงว่า ต้องมีมติของคณะกรรมการการเช่าที่บอกว่าผู้เช่าไม่มีสิทธิดังกล่าวนี้

ถ้าผู้ให้เช่าต้องการบอกเลิกสัญญา เพราะผู้เช่าไม่จ่ายค่าเช่า ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจะต้องมีข้อความว่า “ผู้เช่าจะต้องย้ายออก ถ้าไม่จ่ายค่าเช่าภายใน ๓ สัปดาห์” อยู่ด้วย

ถ้าผู้ให้เช่าได้บอกเลิกสัญญาเช่า และผู้เช่าต้องการอยู่ต่อ ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้คณะกรรมการการเช่าได้รับทราบภายใน ๑ เดือนหลังจากที่สัญญาเช่าได้สิ้นสุดลง มิเช่นนั้น การบอกเลิกสัญญาจะไม่มีผล เว้นแต่ว่าผู้เช่าได้ย้ายออกไปแล้ว

ยกเว้นผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนสัญญาจะสิ้นสุด ด้วยเหตุว่าสิทธิการเช่าหมดสิ้นไป (ดังที่กล่าวมาข้างต้น เช่น ผู้เช่าไม่จ่ายค่าเช่าหลังจากทวงถามแล้ว) ถ้าผู้เช่ายังคงอยู่ต่อ ก็จะเป็นเรื่องของศาลชั้นต้นที่จะตัดสิน เมื่อมีการยื่นฟ้องขอให้ขับไล่ (*Avhysning*)



๕.๒.๗ การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในสัญญาเช่า

การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในสัญญา จะโดยความต้องการของผู้ให้เช่า หรือผู้เช่านั้น ไม่จำเป็นต้องมีการบอกเลิกสัญญา แต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงให้อีกฝ่ายหนึ่งพิจารณา ถ้าตกลงกันไม่ได้ ก็ต้องยื่นคำร้องขอเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในสัญญาเช่าต่อคณะกรรมการการเช่า

๕.๒.๘ การโอนแฟลตเมื่อมีการเสียชีวิต

เมื่อมีการเสียชีวิตลง สามี หรือภรรยาที่ยังมีชีวิตอยู่ จะได้รับสิทธิการเช่าต่อจากผู้เสียชีวิต แต่สำหรับการอยู่ร่วมกันฉันสามีภรรยา (*Sambo*) นั้น จะใช้กฎระเบียบนี้ได้ก็ต่อเมื่อฝ่ายที่ยังมีชีวิตอยู่มีบุตร (ดังนั้น ในกรณีของการอยู่ร่วมกันฉันสามีภรรยา แนะนำว่าในการทำสัญญาเช่า ควรที่จะระบุให้ทั้งคู่เป็นผู้เช่าร่วมกัน)

๕.๒.๙ การแลกเปลี่ยนแฟลต

การแลกเปลี่ยนแฟลตที่เช่าอยู่ กับผู้อื่นต้อง ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน และถ้าผู้ให้เช่าไม่เห็นด้วย ผู้เช่าก็สามารถขอความช่วยเหลือในการเจรจาได้จากคณะกรรมการการเช่า

๕.๒.๑๐ การรื้อและการซ่อมแซมแฟลตใหม่

ผู้ให้เช่าที่ต้องการรื้อเพื่อสร้างใหม่ หรือต้องการปรับปรุงแฟลต หรืออาคารครั้งใหญ่ จะต้องจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ที่เหมาะสมให้กับผู้เช่า หรือผู้เช่าจะเป็นผู้จัดหาเองก็ได้ ผู้เช่าต้องย้ายออกไปอยู่ในแฟลตที่จัดหาทดแทนให้ แต่ถ้าไม่สามารถจัดหาแฟลตที่เหมาะสมทดแทนให้ได้ หรือผู้เช่าไม่สามารถจัดหาแฟลตได้เอง คณะกรรมการการเช่าสามารถมีมติให้ผู้เช่าไม่ต้องย้ายออกได้

การปรับปรุงซ่อมแซมแฟลต สามารถทำได้โดยที่ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องย้ายออก ผู้เช่าต้องไม่ขัดขวาง หรือทำให้การปรับปรุงดังกล่าวมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น

๕.๒.๑๑ การย้ายเข้าหลังการรื้อปลูกใหม่

เจ้าของแฟลตจะสามารถทำการปรับปรุงเพื่อยกมาตรฐานของแฟลต หรือสถานที่ที่เป็นของส่วนรวมให้ดีขึ้นได้ ก็ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้เช่าแฟลต (ถ้าเป็นเรื่องที่เกี่ยวกับแฟลตดังกล่าว) หรือจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้เช่าส่วนใหญ่ ถ้าเป็นเรื่องการปรับปรุงสถานที่ที่ใช้ร่วมกัน

ถ้าผู้เช่าไม่ต้องการให้มีการปรับปรุง ผู้ให้เช่าก็สามารถขอให้คณะกรรมการการเช่า มีมติอนุญาตให้ตนทำการปรับปรุงได้ คณะกรรมการการเช่า จะพิจารณาถึงความเหมาะสมในเหตุผลของฝ่ายผู้ให้เช่า และเหตุผลของฝ่ายผู้เช่า เหตุผลอาจเป็นเรื่องว่าผู้เช่าจะได้รับผลกระทบมากเนื่องจากสุขภาพ อายุ ของตน ฯลฯ

ผู้ให้เช่าที่ทำการปรับปรุงโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากผู้เช่า หรือไม่มีมติอนุญาตจากคณะกรรมการการเช่า ผู้เช่าสามารถยื่นขอให้คณะกรรมการการเช่าสั่งให้มีการระงับการปรับปรุง

๕.๒.๑๒ การสั่งให้ดำเนินการ (*Åläggande*)

เจ้าของอาคารที่ดูแลสถานที่ไม่ดีพอ คณะกรรมการการเช่าสามารถใช้มาตรการที่เรียกว่า “การสั่งให้ดำเนินการดูแล (*förvaltningsåläggande*)” หรือ “การเข้าดำเนินการแทน (*Tvångsförvaltning*)” ได้

๕.๒.๑๓ การให้คำแนะนำ

สหพันธ์สมาคมผู้เช่าแห่งชาติ (*Hyresgästföreningen Riksförbundet*) จะมีสำนักงานประจำท้องถิ่นในเขตเทศบาลส่วนใหญ่ ที่สมาชิกจะสามารถขอความช่วยเหลือโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย

๕.๓ แพลตเช่าซื้อ (*Bostadrättslägenhet*)

แพลตเช่าซื้อ หมายถึงแพลตที่มีการจ่ายเงินซื้อสิทธิการเช่าอยู่ในแพลตโดยไม่จำกัดเวลา แต่ไม่ได้หมายความว่า ผู้ซื้อจะมีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของแพลตดังกล่าว

การทำสัญญาเช่าไปอยู่ครั้งแรกนั้นเรียกว่า “ยกสิทธิการเช่าอยู่ให้ (*upplåts*)” และการเปลี่ยนมือในสิทธิการเช่าอยู่ครั้งต่อไป เรียกว่า “โอนสิทธิในการเช่าอยู่ให้ (*överlåtelse*)”

ผู้จ่ายเงินซื้อสิทธินี้ จะได้รับการยอมรับให้เข้าเป็นสมาชิกของ “สมาคมแพลตเช่าซื้อ (*bostadsrättsförening*)” และสมาชิกต้องจ่ายเงินค่าสมาชิก และจะมีหุ้นอยู่ในสมาคมที่เป็นเจ้าของอาคารที่พักนี้ สมาคมแพลตเช่าซื้อ เป็นผู้ดูแลกิจการ และดูแลรักษาอาคารหลังดังกล่าว และสมาชิกมีสิทธิออกเสียงในการประชุมประจำปีของสมาคมฯ ซึ่งถือได้ว่าได้มีส่วนในการดูแลอาคาร และกำหนดค่าสมาชิกของสมาคมฯ

๕.๓.๑ ค่าใช้จ่ายประจำปีสำหรับแพลตเช่าซื้อ

ผู้ที่มีสิทธิอาศัยอยู่ในแพลตเช่าซื้อ แต่ละแพลต ไม่ต้องเสียค่าเช่าแพลต แต่ต้องเสียค่าใช้จ่ายที่เรียกว่า “ค่าใช้จ่ายประจำปี (*årsavgift*)” ซึ่งตามความเป็นจริง จะจ่ายกันเป็นรายเดือน ค่าใช้จ่ายประจำปี เป็นค่าใช้จ่ายที่สมาคมฯ นำไปใช้ในการบริหารอาคาร อันได้แก่ ค่าดอกเบี๋ย การผ่อนส่งเงินกู้ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และดูแลอาคารส่วนรวม

เจ้าของสิทธิมีหน้าที่ต้องดูแล ซ่อมแซมแพลตของตนเอง มีบางสมาคมฯ ที่มีเงินกองทุนไว้ให้เพื่อใช้ซ่อมแซมแพลต

๕.๓.๒ การให้เช่าช่วง (การให้เช่าแบบมือสอง - *Uthyrning i andra hand*)

การนำแพลตแบบเช่าซื้อ ไปให้เช่าช่วงต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการของสมาคมแพลตเช่าซื้อ แต่ถ้าคณะกรรมการสมาคมแพลตเช่าซื้อไม่เห็นด้วย ในบางกรณี