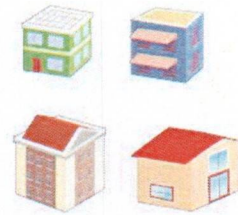




เช่าห้องพักอาศัย...ให้สบายใจต้องรู้อะไรบ้าง

ปัจจัยที่สำคัญประการหนึ่ง คือ ที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็น บ้าน อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม หากเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้เอง ก็พึงบอกถึงสถานะทางการเงินของคนๆ นั้น ที่มีเพียงพอและไม่ขัดสนแต่บางคนที่มีภาระค่าใช้จ่ายอื่นๆ ไม่สามารถเป็นเจ้าของได้ก็มีทางเลือกเพื่อจะได้อยู่อาศัย โดยการ “เช่า”

ปัจจุบันธุรกิจให้เช่าที่อยู่อาศัย ได้แก่ คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ ห้องเช่า บ้านเช่า ห้องพักรวมจำนวนมากขึ้น ซึ่งก่อนที่เช่าต้องมีการทำสัญญา การพิจารณารายละเอียดในสัญญาจึงเป็นเรื่องสำคัญ การอ่านรายละเอียดทั้งหมดให้เข้าใจ เมื่อมีอะไรที่ทำให้เกิดข้อสงสัยควรสอบถาม ผู้ให้เช่าหรือผู้ที่เป็นคนเขียนสัญญาทันที รายละเอียดพื้นฐานในสัญญาเช่าห้องพัก ได้แก่ เรื่องของการเก็บค่ามัดจำ อัตราค่าเช่า กำหนดเวลาจ่ายค่าเช่า อัตราค่าน้ำค่าไฟ บางที่อาจมีการเก็บค่าส่วนกลางด้วย ทั้งนี้ในสัญญาเช่าห้องพักต้องมีรายละเอียดของสถานที่ตั้งให้ชัดเจน เลขที่ตึก ชื่ออาคาร ชั้น หมายเลขห้อง รายละเอียดต่างๆ ของห้อง เช่น ความกว้างของห้อง รวมไปถึงชื่อผู้เช่า และชื่อผู้ให้เช่าพร้อมหลักฐานยืนยันตัวตนที่ทางราชการออกให้ ประกอบในสัญญาด้วย และหนังสือสัญญาจะต้องมี ๒ ฉบับ ซึ่งมีข้อความตรงกันทั้งหมด โดยแบ่งให้ผู้สัญญาทั้ง ๒ ฝ่ายแบ่งกันเก็บเอาไว้ ซึ่งมีรายละเอียดต่างๆ ที่ผู้ให้เช่าจะต้องระบุในสัญญา ดังนี้



ค่าเช่าและการชำระค่าเช่าห้องพัก

ค่าเช่าจะแตกต่างกันไปแล้วแต่ทำเล และคุณภาพของห้องพัก ค่าเช่าห้องพักส่วนใหญ่จะเก็บเป็นรายเดือน สิ่งที่ผู้เช่าต้องจ่ายในแต่ละเดือนนั้นจะมีค่าเช่าห้องพักตามที่เป็นไปตามสัญญาเช่า มีวันเวลาที่ชัดเจนสำหรับกำหนดชำระค่าเช่าในแต่ละเดือน รวมไปถึงอัตราค่าปรับในกรณีจ่ายค่าเช่าล่าช้า ที่อาจจะมีต้องระบุว่า ปรับเท่าไรหรือค่าปรับคิดอย่างไร คิดเป็นวัน หรือคิดอย่างไร

ค่าน้ำค่าไฟ

ปัจจุบันกำหนดให้ห้องพักหรืออพาร์ทเมนต์ ต้องเรียกเก็บค่าน้ำและค่าไฟต่อหน่วยตามราคาปกติของการไฟฟ้าและการประปาเท่านั้น ห้ามกำหนดราคาต่อหน่วยเองเหมือนในอดีต บางห้องพักอาจจะมีค่าอินเทอร์เน็ต ค่าทำความสะอาดส่วนกลาง ค่าเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย รายละเอียดค่าใช้จ่ายเหล่านี้ต้องระบุในสัญญาให้ชัดเจน

ค่าประกันหอพัก

ตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาฉบับใหม่ที่ประกาศไว้ในราชกิจจานุเบกษา ในปี พ.ศ. ๒๕๖๘ กำหนดให้เจ้าของหอพัก มีสิทธิเรียกเก็บเงินค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกัน เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนเกินกว่า ๓ เดือนของอัตราค่าเช่าที่คิดเป็นรายเดือน การเก็บค่าประกันหอพักนั้นจะอยู่ที่อัตราค่าเช่า ๓ เดือน ดังนั้นในสัญญาเช่าค่าประกันหอพักจะเรียกเก็บได้ไม่เกินอัตราค่าเช่า ๑ เดือนเท่านั้น

การชดใช้หรือการรับผิดชอบ

การเข้าไปอยู่อาศัยในหอพักนั้นหลีกเลี่ยงไม่ได้ที่จะมีความเสียหาย หรือการชำรุดในอุปกรณ์ใดๆ เกิดขึ้น ซึ่งการชดใช้ หรือการรับผิดชอบในความเสียหายต่างๆ นั้นต้องมีการตกลงกับเจ้าของให้ชัดเจน เพราะเมื่อมีความเสียหายเกิดขึ้นจะได้มีข้อสรุปที่ชัดเจนระหว่างผู้เช่า และผู้ให้เช่านั่นเอง ยกตัวอย่างเช่น ถ้าในสัญญา มีรายการค่าเสียหายของเฟอร์นิเจอร์ต่างๆ ผู้เช่าต้องตรวจสอบสภาพของเฟอร์นิเจอร์ทุกชิ้นว่ามีสภาพเป็นอย่างไร พร้อมทั้งบันทึกภาพไว้เป็นหลักฐาน เมื่อถึงเวลาหมดสัญญาเช่าจะได้ไม่มีข้อพิพาทเกิดขึ้น หรือการเสียหายต่างๆ ในห้อง เช่น สภาพของสีทาห้อง อุปกรณ์ไฟฟ้า ประปา ต้องตกลงกันให้ชัดเจนว่าผู้เช่าต้องรับผิดชอบอย่างไรบ้างเมื่อมีการชำรุด

กฎระเบียบอื่น ๆ

หอพักหรือพาร์เมนต์ในแต่ละที่นั้นจะมีข้อกฎระเบียบและข้อห้ามต่างๆ ที่แตกต่างกัน รวมถึงมีกำหนดในเรื่องของการฝ่าฝืนที่แตกต่างกันอีกด้วย อาจจะเป็นการดักเตือนหรือเป็นค่าปรับ ซึ่งรายละเอียดต่างๆ นั้นเจ้าของหอพักต้องมีให้ผู้เช่าได้ศึกษาอย่างละเอียด และผู้เช่าต้องทำความเข้าใจเรื่องกฎระเบียบต่างๆ ให้เข้าใจก่อนที่จะลงชื่อในสัญญาเช่าหอพัก

ความชัดเจนในสัญญา

บางครั้งสัญญาเช่าหอพักนั้นมีภาษาที่เมื่ออ่านแล้วเข้าใจยาก อาจจะเป็นความตั้งใจหรือไม่ตั้งใจของ ผู้ให้เช่าก็ตาม ผู้เช่าต้องอ่านสัญญาให้รอบคอบและพยายามทำความเข้าใจให้มากที่สุด เมื่อมีตรงส่วนไหนที่ไม่เข้าใจ ให้สอบถามเพื่อทำความเข้าใจทันที รวมไปถึงการยินยอมต่างๆ ที่อยู่ในสัญญาถ้าผู้เช่าเห็นว่าไม่เป็นธรรม หรือไม่ได้รับความสะดวกต้องทักท้วง หรือทำความเข้าใจให้เรียบร้อยก่อนทำสัญญา

ดังนั้น เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้บริโภค คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาจึงได้ออกประกาศ เรื่องให้ธุรกิจการเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๖๘

หากผู้บริโภคถูกเอารัดเอาเปรียบในเรื่อง เกี่ยวกับสัญญาเช่า การเก็บเงินค่าเช่าล่วงหน้าและอื่นๆ ที่ไม่ตรงตามประกาศของ สคบ. ผู้บริโภคสามารถขอคำแนะนำได้ที่ สายด่วน ๑๑๖๖ หรือร้องทุกข์ได้ที่ช่องทาง <https://complaint.ocpb.go.th> หรือที่ศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดทุกจังหวัด



ประกาศ





ทำไม? ข้าวสารบรรจุถุงจึงต้องควบคุมฉลาก

ข้าว เป็นอาหารหลักของคนไทยในทุกมื้ออาหาร แต่การรับประทานข้าวอาจจะแตกต่างกันตามภูมิภาค เช่น ข้าวเหนียว ข้าวสวย เป็นต้น

ข้าวก็มีอยู่หลายชนิด เช่น ข้าวหอมมะลิ ข้าวเสาไห้ ข้าวเหนียว ข้าวกล้อง ข้าวไรซ์เบอร์รี่ เป็นต้น ข้าวแต่ละชนิดก็มีคุณสมบัติและราคาแตกต่างกันไป และปัจจุบันก็สามารถหาซื้อได้ง่าย และสะดวกคือ ข้าวสารบรรจุถุง ซึ่งสามารถเลือกซื้อตามปริมาณที่ต้องการได้ และเนื่องจากมีความสะดวกและหาซื้อได้ง่ายตามร้านสะดวกซื้อ ซูเปอร์มาร์เก็ตทั่วไป อย่างไรก็ตามมีการตรวจพบว่าผู้ประกอบการข้าวสารบรรจุถุงบางราย ได้นำข้าวสารต่างชนิดกันมาผสมและบรรจุลง โดยมีได้แสดงรายละเอียดในฉลากสินค้า ทำให้ผู้บริโภคเข้าใจผิดคิดว่าเป็นข้าวสารชนิดที่ต้องการ ๑๐๐ เปอร์เซ็นต์ ซึ่งถือเป็นการเอาเปรียบผู้บริโภค

ดังนั้น เพื่อให้ผู้บริโภคได้รับความเป็นธรรมในการซื้อข้าวสารบรรจุถุง ทั้งในด้านคุณภาพและราคา ทางสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) จึงกำหนดให้ข้าวสารบรรจุถุงเป็นสินค้าที่ควบคุมฉลาก โดยกำหนดให้ระบุข้อความดังต่อไปนี้ไว้ในฉลากด้วย



๑. ชื่อประเภทหรือชนิดของข้าวสารบรรจุถุง
๒. วิธีการใช้ หรือวิธีการหุงต้ม
๓. ในกรณีที่มีส่วนผสมหรือเจือปนข้าวสารอื่นนอกจากที่ระบุชื่อประเภท หรือชนิดของข้าวสารนั้นในฉลาก ให้ระบุจำนวนและชนิดของข้าวสารอื่นที่เป็นส่วนผสมหรือเจือปนนั้นไว้ในฉลากด้วย

นอกจากการระบุไว้ข้างต้น ผู้ประกอบการที่ผลิตหรือจำหน่ายจะต้องแสดงฉลากสินค้าให้ครบถ้วนตามกฎหมายอีกด้วย ได้แก่ ชื่อ-ที่อยู่ของสถานประกอบการ ขนาดปริมาณบรรจุ วันเดือนปีที่บรรจุและราคา หากไม่จัดทำให้ถูกต้องผู้ผลิตมีโทษจำคุกไม่เกิน ๑ ปี หรือปรับไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และผู้จำหน่ายมีโทษจำคุกไม่เกิน ๖ เดือน หรือปรับไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ บาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

หากผู้บริโภคท่านใดพบเห็นข้าวสารบรรจุถุงที่ไม่ระบุข้อความดังกล่าวไว้บนฉลากสินค้า หรือสงสัยว่าส่วนผสมอาจจะไม่ตรงตามที่ฉลากระบุไว้ กรุณาแจ้งมายังสายด่วน สคบ. ๑๑๖๖ เพื่อจักได้ดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

ประกาศฯ





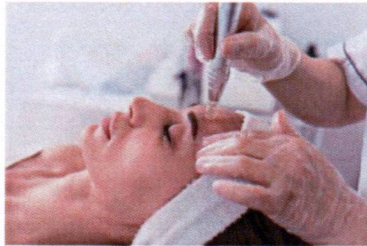
ภัยที่แอบแฝงจากการเสริมความงาม

การเสริมความงามได้รับความสนใจจากทั้งเพศหญิง เพศชายหรือกลุ่ม LGBTQ+ บางคนให้ความสนใจที่จะแก้ไขข้อบกพร่องหรือลักษณะที่ไม่พึงประสงค์ทางร่างกายของตนเอง เพื่อปรับปรุงรูปลักษณ์ให้ดูดีขึ้น และเป็นที่น่าพึงพอใจ สร้างความมั่นใจจึงเลือกวิธีเสริมความงาม บางคนต้องใช้ความสวยงามของรูปร่างและหน้าตาในการประกอบอาชีพเป็นหลัก จึงจำเป็นต้องใช้บริการเสริมความงามอยู่เสมอ ซึ่งค่าใช้จ่ายบริการมีอัตราค่าใช้จ่ายที่สูงในการรับบริการแต่ละครั้ง ทางสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) ได้ออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้บริการเสริมความงามเป็นที่ธุรกิจที่ควบคุมรายการ ในหลักฐานการรับเงิน พ.ศ. ๒๕๖๓ เพื่อให้ผู้รับบริการหรือผู้บริโภคได้รับความเป็นธรรม ไม่ถูกเอาเปรียบ

การเสริมความงาม (Cosmetic Enhancement) คือ การปรับปรุงลักษณะภายนอกของร่างกายให้ดูดีขึ้นและเป็นที่น่าพึงพอใจมากขึ้น โดยอาจทำผ่านการผ่าตัด การฉีดยา หรือการใช้เทคโนโลยีทางการแพทย์ต่างๆ รวมถึงการศัลยกรรมตกแต่งเพื่อความงาม (Cosmetic Surgery) และหัตถการอื่นๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับการผ่าตัด และปัจจุบันมีสถานประกอบการที่ให้บริการเสริมความงามมีจำนวนมาก จึงควรศึกษารายละเอียดทำความเข้าใจให้ดี การเสริมความงามสามารถแบ่งออกได้ ๒ ประเภทดังนี้

๑. ศัลยกรรมเสริมความงาม (Cosmetic Surgery)

เป็นการผ่าตัดเพื่อปรับปรุงรูปร่างหน้าตาและสัดส่วนของร่างกาย เช่น การทำศัลยกรรมจมูก ตา หรือหน้าอก การดูดไขมัน หรือการผ่าตัดยกกระชับ



๒. หัตถการเสริมความงามที่ไม่ใช่การผ่าตัด เป็นการใช้เทคโนโลยีและผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์อื่นๆ เพื่อปรับปรุงรูปลักษณ์ภายนอก โดยไม่ต้องผ่าตัด เช่น การฉีดโบท็อกซ์ ฟิลเลอร์ การทำเลเซอร์ หรือการฉีควิตามินบำรุงผิว

ความเสี่ยงที่จะเกิดอันตรายอาจเกิดขึ้นต่อสุขภาพอนามัยและชีวิต เช่น

อันตรายจากการผ่าตัด

- การติดเชื้อจากการผ่าตัด ความเสี่ยงติดเชื้อจากอุปกรณ์หรือสถานที่ที่ไม่ได้มาตรฐาน
- ปฏิกริยาของยาสลบ บางคนอาจมีอาการแพ้หรือปฏิกริยาที่ไม่พึงประสงค์ต่อยาสลบ ซึ่งอาจเกิดภาวะแทรกซ้อนที่รุนแรง

อันตรายจากการใช้ผลิตภัณฑ์เสริมความงาม

- สารเคมีอันตราย บางผลิตภัณฑ์อาจมีสารเคมีที่ก่อให้เกิดการระคายเคืองหรือเป็นอันตรายต่อสุขภาพ

- ปฏิกริยาภูมิแพ้ การใช้ผลิตภัณฑ์ที่ไม่ได้รับการทดสอบอย่างดีอาจทำให้เกิดอาการแพ้
- ผลข้างเคียงระยะยาว การใช้ผลิตภัณฑ์บางชนิดเป็นเวลานานอาจส่งผลกระทบต่อสุขภาพ

ดังนั้น ก่อนที่จะเข้ารับบริการควรพิจารณาอย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจเสริมความงาม ควรศึกษาข้อมูลให้ดี และปรึกษาแพทย์ผู้เชี่ยวชาญที่มีใบประกอบวิชาชีพเฉพาะหรือช่างเสริมความงามที่มีประสบการณ์ รวมถึงเลือกสถานที่และผู้ให้บริการที่มีมาตรฐานที่ได้รับการรับรองจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง หากผู้บริโภคได้รับความเสียหายจากการใช้บริการสามารถร้องทุกข์ได้ที่ สคบ. ศูนย์ราชการแจ้งวัฒนะ กรณีต่างจังหวัดร้องทุกข์ได้ที่ศูนย์ดำรงธรรมของจังหวัด

ประกาศฯ



www.ocpb.go.th



หลังคาเมทัลชีทไม่ได้มาตรฐาน ไม่มีฉลาก...เสี่ยงอันตราย

หลังคาเมทัลชีท (Metal Sheet) ได้รับความนิยมใช้ในปัจจุบัน เมื่อเวลาผ่านไปทั้งเทคโนโลยี และวิวัฒนาการ การผลิตวัสดุหลังคาถูกพัฒนาไปเรื่อยๆ ไม่ว่าจะเป็น แผ่นเมทัลชีท ไฟเบอร์กลาส อะคริลิก ไวนิล และโพลีคาร์บอเนต เป็นต้น ทั้งในภาคครัวเรือนและโรงงานอุตสาหกรรม ไปจนถึงงานโครงสร้างขนาดใหญ่ เนื่องจากมีน้ำหนักเบา ติดตั้งง่าย และราคาถูกกว่าและสามารถหาซื้อได้ตามร้านจำหน่ายอุปกรณ์ วัสดุก่อสร้างทั่วไป

เมทัลชีท (Metal Sheet) หรือ แผ่นอะลูซิงค์ (Aluzinc Sheet) คือ หลังคาที่ทำมาจากแผ่นเหล็กเคลือบโลหะ โดยมีสัดส่วนอลูมิเนียม ๕๕% ช่วยป้องกันการผุกร่อนจากเป็นสนิม และสังกะสี ๔๕% ช่วยป้องกันการกัดกร่อนที่ตัวแผ่นและป้องกันรอยขีดข่วน นอกจากนี้ยังมีกระบวนการผลิตโดยนำแผ่นเหล็กไปชุบโลหะผสมด้วยความร้อนอย่างต่อเนื่อง เมทัลชีทยังมีคุณสมบัติเด่น คือ ทนทานต่อความร้อนได้ดี ไม่หลุดลอกง่าย มีอายุการใช้งานยาวนาน และน้ำหนักเบา สามารถรีดเป็นลอนได้หลากหลาย อีกทั้งยังสามารถติดฉนวนกันความร้อนเข้ากับแผ่นได้ทันที ช่วยประหยัดพื้นที่ และมีรอยต่อน้อย จึงไม่ค่อยเกิดปัญหาการรั่วซึม ซึ่งแผ่นเมทัลชีท เหมาะกับสายประหยัดที่ต้องการปกป้องบ้านตนเองจากแสงแดด ความร้อนและฝน อย่างไรก็ตามผลิตภัณฑ์เมทัลชีทในประเทศไทยต้องเป็นไปตามมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม (มอก.) ที่บังคับใช้และต้องจัดทำฉลากสินค้าให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการว่าด้วยฉลากกำหนด เช่น

- ชื่อประเภทหรือชนิดของสินค้า
- เครื่องหมายการค้าที่จดทะเบียนในไทย
- สถานที่ตั้งของผู้ผลิตเพื่อขายหรือของผู้ส่งหรือนำเข้ามาจำหน่ายในไทย
- ความหนาของเนื้อเหล็กก่อนเคลือบและหลังเคลือบ
- วัน เดือน ปีที่ผลิต/ปีที่หมดอายุ
- ราคา (ระบุหน่วยเป็นบาท)

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) ได้แจ้งเตือนผู้ประกอบการธุรกิจจำหน่ายหลังคาเมทัลชีท ทั้งแบบเคลือบสีและไม่เคลือบสีทั่วประเทศ ให้ดำเนินการให้ถูกต้องตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยฉลาก เรื่อง ให้เหล็กกล้าทรงแบนเคลือบโลหะที่เคลือบสีและไม่เคลือบสีเป็นสินค้าที่ควบคุมฉลาก เพื่อให้ผู้บริโภคได้รับสินค้าที่ได้มาตรฐาน มีคุณภาพ ให้ความปลอดภัย ไม่ก่อให้เกิดปัญหาสุขภาพ เช่น ผิวเคลือบเสื่อมสภาพอย่างรวดเร็ว เกิดสนิมภายในไม่กี่เดือน ฝุ่นสนิมฟุ้งกระจายกระทบระบบทางเดินหายใจ หรือโครงหลังคาเสียหายเร็วกว่าที่โฆษณาไว้ เป็นต้น หากผู้บริโภคพบว่าสินค้าที่จำหน่ายไม่มีการแสดงฉลากจัดทำไม่ถูกต้อง หรือได้รับความเสียหายจากสินค้าไม่ได้มาตรฐาน สามารถแจ้งเบาะแสได้ที่ สายด่วน สคบ. ๑๑๖๖ หรือผ่านช่องทาง Application ocpb connect หรือทางเว็บไซต์ www.ocpb.go.th.

ประกาศ



เช่าที่อยู่อาศัยอย่างไร ไม่ให้ถูกเอาเปรียบ

สัญญาเช่าอาคารที่ผู้ประกอบการธุรกิจทำกับผู้เช่า จะต้องมีข้อความ เป็นภาษาไทย มีขนาดตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร มีตัวอักษร ไม่เกินสิบเอ็ดตัวอักษรในหนึ่งนิ้ว ใช้ข้อสัญญาที่มีสาระสำคัญและ เงื่อนไขตามที่กฎหมายกำหนด

ในสัญญาต้องมีสาระสำคัญ เช่น

1. รายละเอียดเกี่ยวกับผู้ประกอบการ ผู้เช่าและ ทรัพย์สินที่ให้เช่า
2. ผู้ประกอบการต้องส่งใบแจ้งหนี้ให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า ไม่น้อยกว่าสามสิบวันก่อนถึงกำหนดชำระ
3. ผู้ประกอบการต้องจัดทำหลักฐาน การตรวจรับสภาพ อาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกแนบท้ายสัญญา
4. เมื่อสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง ผู้ประกอบการต้องคืน เงินประกันที่ได้รับจากผู้เช่าทันที



สกบ.
1166



www.ocpb.go.th

ฝ่ายเผยแพร่วิชาการและพัฒนาเครือข่ายคุ้มครองผู้บริโภค
สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค