

Tuân Hành Luật

— Quy định hướng dẫn về các quy chế của Thành Phố Seattle liên quan tới an toàn và chất lượng cuộc sống

Luật Seattle Liên Quan Đến Vấn Đề Bảo Trì và Sửa Chữa Cơ Sở

Cập nhật ngày 2 tháng 5 năm 2005

Sở Hoạch Định và Phát Triển (DPD) quản lý và thi hành Bộ Luật Về Bảo Trì Công Trình Xây Dựng và Gia Cư của Thành Phố Seattle (Seattle's Housing and Building Maintenance Code) (SMC 22.200 - 22.208) và nhiều sắc lệnh khác của thành phố liên quan tới gia chủ và người thuê nhà. Các thành viên trong ban phụ trách Tuân Hành Bộ Luật của DPD luôn sẵn sàng giúp đỡ các gia chủ và người thuê nhà trong việc hiểu các quy định trong bộ luật của Thành Phố.

Tài Liệu Trợ Giúp Khách Hàng này là tài liệu hướng dẫn tổng quát về các quyền và trách nhiệm của các chủ sở hữu nhà cho thuê và người thuê nhà tại Seattle theo luật của thành phố. Để biết cụ thể về các quy định liên quan tới bộ luật về gia cư, xin xem Bộ Luật Về Bảo Trì Công Trình Xây Dựng và Gia Cư hoặc liên lạc:

**Sở Hoạch Định và Phát Triển
Ban Tuân Hành Bộ Luật**
(206) 615-0808

Địa điểm: 19th Floor, Seattle Municipal Tower
Địa Chỉ Bưu Tín: 700 Fifth Ave., Suite 2000
P.O. Box 34019
Seattle, WA 98124-4019

Đạo Luật về Chủ Nhà/Người Thuê Tư Gia của Tiểu Bang Washington (RCW 59.18) cũng quy định các quyền hạn và bổn phận của người thuê và chủ nhà. Muốn biết thêm chi tiết về luật tiểu bang, xin liên lạc với một trong những tổ chức được liệt kê ở cuối tập tài liệu này.

Những điều Thành Phố đòi hỏi nơi người chủ cho thuê nhà

Chiếu theo Bộ Luật Bảo Trì Nhà Cửa và Cơ Sở, chủ nhà tại Seattle có bổn phận phải cung cấp tình trạng cư ngụ

an toàn, sạch sẽ, an ninh. Nói chung, chủ nhà có bổn phận phải:

- Duy trì nhà cửa thích hợp cho người ở và giữ gìn các khu vực chung sạch sẽ và an toàn thỏa đáng;
- Kiểm soát côn trùng, chuột bọ và các loài gây hại khác;
- Bảo trì tất cả các bộ phận kiến trúc (mái nhà, tường và nền nhà) và giữ kín đơn vị gia cư để mưa gió không lọt vào;
- Bảo trì tất cả điện, ống nước, sưởi và các dụng cụ khác và máy gia dụng do chủ nhân cung cấp;
- Cung cấp đủ số lượng thùng rác.
- Khi có trách nhiệm sưởi ấm các gia cư cho thuê, phải duy trì nhiệt độ ban ngày (từ 7:00 sáng đến 10:30 tối) ở mức thấp nhất là 65 độ Fahrenheit và nhiệt độ ban đêm thấp nhất là 58 độ Fahrenheit từ Tháng Chín đến Tháng Sáu;
- Đổi ổ khóa và chìa khóa trong những căn thường trú sau khi đổi người thuê, và giao chìa khóa mở cửa nhà và cổng vào tòa nhà cho người thuê;
- Lắp máy báo động khói và hướng dẫn người thuê nhà về cách bảo trì và vận hành loại máy này.

Chủ nhà không có trách nhiệm về việc sửa chữa có tính cách trang trí như thảm mới và sơn mới sau mỗi lần cho thuê. Ban nhân viên Trung Tâm Dịch Vụ Tuân Hành của DPD có thể trả lời những thắc mắc về việc chủ chung cư có trách nhiệm cho một vấn đề sửa chữa nào đó hay không. Xin liên lạc số (206) 684-7899 để biết rõ chi tiết.

Bổn phận của người thuê

Người thuê phải hội đủ những đòi hỏi hợp lý của chủ nhà về việc duy trì nhà thuê một cách an toàn, sạch sẽ, ngoại trừ những trường hợp hư hại và hao mòn bình thường. Bổn phận của người thuê gồm có:

- Đổ rác đúng cách;
- Sử dụng đèn điện và ống nước một cách cẩn thận;
- Sửa chữa ngay bất cứ những thiệt hại nào do người thuê hoặc khách của họ gây ra;



- Cho phép chủ nhà ra vào để bảo trì, sửa chữa và diệt trừ các loài gây hại;
- Bảo trì các máy báo động khói ở tình trạng tốt, và
- Tránh cất giữ các vật liệu nguy hiểm trong nhà.

Các giải pháp để chọn nếu có những chỗ cần sửa chữa

Người thuê có thể chọn những giải pháp sau đây nếu có những chỗ cần sửa chữa:

- 1. Liên lạc với chủ nhà.** Đa số người thuê và chủ nhà thường giải quyết các vấn đề bằng cách gọi điện thoại hoặc viết thư. Trong hầu hết các trường hợp cách này sẽ giải quyết được vấn đề, nhưng luật pháp thường đòi hỏi phải có thư xin sửa chữa trước khi người thuê có thể dùng đến bất cứ một giải pháp nào khác. Nhớ lưu giữ bản sao của tất cả thư từ liên lạc.
- 2. Báo cáo vấn đề cho DPD.** Báo cáo vấn đề cho DPD. Nếu gia chủ và quản lý viên không tiến hành sửa chữa trong thời gian hợp lý, quý vị có thể thu xếp một buổi kiểm tra do DPD thực hiện. Nếu tình trạng đó vi phạm Bộ Luật Về Bảo Trì Công Trình Xây Dựng và Gia Cư, hoặc việc sửa chữa đó không khắc phục việc vi phạm Bộ Luật Về Bảo Trì Công Trình Xây Dựng và Gia Cư, thanh tra viên sẽ yêu cầu chủ sở hữu phải có biện pháp khắc phục. Xin xem mục tiếp theo để biết thêm chi tiết.
- 3. Áp Dụng các giải pháp khác kể cả tự sửa chữa, trung gian hòa giải, giao tiền thuê cho cơ quan tài chánh trung gian, và sau cùng là, dọn đi.** Đạo Luật về Chủ Nhà/Người Thuê Tư Gia của Tiểu Bang Washington (RCW 59.18) có những giải pháp hạn chế cho người thuê trong những trường hợp chủ nhà không sửa chữa theo đúng đòi hỏi của bộ luật trong một khoảng thời gian hợp lý sau khi được thông báo về nhu cầu của quý vị. Quý vị phải trả tiền thuê và điện nước đúng hạn thì mới được sử dụng những giải pháp này. Những giải pháp này có thể bao gồm một hình thức giữ lại hoặc cắt bớt tiền thuê. Tuy nhiên, nếu chỉ giữ lại tiền thuê thì không phải là một giải pháp thích hợp; thật ra, người thuê có thể bị đuổi đi vì không trả tiền thuê. Luật tiểu bang có những điều lệ cụ thể về việc khấu trừ tiền thuê hoặc bỏ tiền thuê vào một trương mục tài chánh trung gian. Muốn biết rõ chi tiết về vấn đề này, xin liên lạc với một trong những nhóm giúp đỡ người thuê được liệt kê ở cuối tài liệu này.

Báo cáo vấn đề với DPD

Người thuê nhà có thể báo cáo vấn đề cho DPD nếu chủ sở hữu hoặc quản lý viên không tiến hành sửa chữa trong thời gian hợp lý. Quý vị có thể gửi thư, gọi điện thoại hoặc đích thân tới gặp Ban Tuân Hành Bộ Luật của DPD tại địa chỉ tầng 19 của Tòa Tháp Thành Phố Seattle (19th floor of Seattle Municipal Tower) tại 700 Fifth Ave., Seattle, WA, 98104, (206) 615-0808.

- Liên lạc với DPD để báo cáo vấn đề nếu chủ nhà hoặc quản lý viên không đáp ứng những yêu cầu sửa chữa và có vẻ như chỉ còn cách duy nhất là khiếu nại. Danh tánh của quý vị sẽ được giữ kín nếu quý vị yêu cầu như vậy.
- Cho biết rõ tất cả những gì cần được thanh tra và địa chỉ của căn nhà kể cả số của đơn vị gia cư.
- Cho biết số điện thoại khi yêu cầu DPD giúp đỡ để Bộ có thể liên lạc xếp đặt thời gian thanh tra. Người yêu cầu giúp đỡ phải có mặt lúc thanh tra.
- Nếu tìm thấy vi phạm, thanh tra sẽ viết một thư thông báo ghi rõ khi nào phải sửa chữa, thông báo cho thành phần chịu trách nhiệm về vụ vi phạm, và niêm yết thông báo này trong nhà.
- Thời hạn tuân hành thường là 30-60 ngày, tùy theo tính chất của vi phạm và bất cứ những gia hạn nào chủ nhân xin được. Bốn mươi lăm ngày là thời hạn trung bình để tuân hành.
- Nếu chủ nhà không tuân hành đòi hỏi sửa chữa, DPD sẽ tiến đến biện pháp truy tố ra tòa để bắt buộc chủ nhà phải tuân hành.

Những hành động bị xem là sách nhiễu hoặc trả thù

Bộ Luật Bảo Trì Nhà Cửa và Cơ Sở nghiêm cấm một số hành động nào đó chống lại người thuê hoặc chủ nhà. Mục này trong Bộ Luật Về Bảo Trì Công Trình Xây Dựng và Gia Cư được thi hành bởi Nha Cảnh Sát Seattle và có các mức phạt hình sự.

Những hành động sau đây là sách nhiễu hoặc trả thù đối với **người thuê**:

1. Thay ổ khóa trên cửa của gia cư;
2. Tháo cửa, cửa sổ, hộp cầu chì, hoặc những đồ đạc cố định khác;
3. Cúp ga, điện, nước, hoặc các nhiên liệu khác do chủ nhà cung cấp;
4. Đuổi người thuê ra khỏi nhà mà không áp dụng tiến trình trục xuất hợp pháp;

- Trục xuất, tăng tiền thuê nhà hoặc đe dọa một người thuê vì người thuê nhà đó đã báo cáo các trường hợp vi phạm Bộ Luật Về Bảo Trì Công Trình Xây Dựng và Gia Cư cho DPD hoặc đã thi hành bất kỳ quyền hạn pháp lý nào mà người thuê nhà có được khi cư ngụ trong căn nhà đó; hoặc
- Vào căn hộ của người thuê nhà, trừ trường hợp khẩn cấp hoặc có sự đồng ý của người thuê nhà sau khi đã đưa ra thông báo thích hợp về việc có ý định vào căn hộ đó.

Những hành động sau đây là sách nhiễu hoặc trả thù đối với **chủ nhà**:

- Thay ổ khóa trên cửa của gia cư;
- Tháo bỏ những đồ đạc cố định, bàn ghế, hoặc cắt các dịch vụ do chủ nhà cung cấp.
- Cố tình phá nhà.

Các trường hợp sách nhiễu hoặc trả thù gia chủ hoặc người thuê nhà cần phải được báo cáo cho Nha Cảnh Sát Seattle bằng cách gọi số điện thoại liên lạc trong trường hợp không khẩn cấp.

Những nơi nào có thể cung cấp thêm chi tiết?

Các nhóm khác có thể cung cấp chi tiết cho người thuê và chủ nhà cho thuê gồm có:

1. Ban Tuân Hành Bộ Luật Của DPD
(206) 615-0808
www.seattle.gov/dpd/csc

Nhận các đơn khiếu nại liên quan đến những trường hợp có thể vi phạm Bộ Luật Bảo Trì Nhà Cửa và Cơ Sở.

2. Hiệp Hội Gia Cư Cho Thuê của Puget Sound (RHAPS)
(206) 283-0816
www.rha-ps.com

Cung cấp thông tin về các quyền hạn pháp lý và trách nhiệm theo Đạo Luật Gia Chủ/Người Thuê Nhà Của Tiểu Bang (State Residential Landlord/Tenant Act) và các bộ luật khác. RHAPS là tổ chức chuyên nghiệp bao gồm các chủ sở hữu nhà cho thuê ở khu vực Puget Sound.

3. Hiệp Hội Công Chúng Fremont
(206) 694-6767
www.fremontpublic.org

Cung cấp chi tiết và cố vấn về các quyền hạn và trách nhiệm pháp lý chiếu theo Đạo Luật về Chủ Nhà/Người Thuê Tư Gia của Tiểu Bang và các bộ luật khác.

4. Nghiệp Đoàn Người Thuê Nhà
(206) 723-0500

Cung cấp chi tiết và cố vấn về các vấn đề giữa chủ nhà và người thuê. Nghiệp Đoàn Người Thuê cũng tổ chức các buổi hội thảo, huấn luyện và trợ giúp kỹ thuật cho những người ủng hộ và các đoàn thể của người thuê về việc ứng xử với chủ nhà một cách hữu hiệu.

Các Bản Dịch

Các bản dịch của tài liệu này và phần tóm lược các điều luật về gia chủ/người thuê nhà tại Seattle và Tiểu Bang Washington có sẵn bằng các ngôn ngữ sau đây: Tiếng Cam-bốt, Quan Thoại, Đại Hàn, Lào, Nga, Somali, Tây Ban Nha, Tagalog và Tiếng Việt.

- Quý vị có thể lấy các bản in trên giấy tại Trung Tâm Nguồn Trợ Giúp Cộng Đồng của DPD (DPD Public Resource Center), trên tầng 20 của Tòa Tháp Thành Phố Seattle (20th floor of Seattle Municipal Tower) tại 700 Fifth Ave. khu trung tâm Thành Phố Seattle, (206) 684-8467.
- Quý vị có thể tải xuống bản sao trên mạng điện tử từ **www.seattle.gov/dpd/publications/landlord_tenant/landlordtenant.asp**.

Quý vị có thắc mắc?

Nếu quý vị có thắc mắc về tài liệu này, xin gọi Ban Tuân Hành Bộ Luật Của DPD tại số (206) 615-0808.

Xem Thông Tin

Quý vị có thể tìm đọc các bộ luật của thành phố Seattle và các ấn phẩm của DPD từ đường dẫn trong các trang “Publications” và “Codes” trên trang mạng điện toán của chúng tôi tại www.seattle.gov/dpd. Quý vị cũng có thể lấy các bản sao trên giấy của các tài liệu này từ Trung Tâm Nguồn Trợ Giúp Cộng Đồng của chúng tôi tại tầng 20 Tòa Tháp Thành Phố Seattle tại 700 Fifth Ave. khu trung tâm thành phố Seattle, (206) 684-8467.



Thành Phố Seattle
Bộ Thiết Kế, Xây Cất
và Sử Dụng Đất Đai

Thông Tin cho Người Thuê Nhà

CÁC BẢN DỊCH

Để lấy tài liệu này bằng tiếng Cam-bốt, Hoa, Đại Hàn, Lào, Nga, Somali, Tây Ban Nha, Tagalog và Tiếng Việt, xin tới trang mạng điện toán của DPD tại www.seattle.gov/dpd/publications hoặc gọi số (206) 684-8467.

Ít nhất mỗi năm một lần, các chủ sở hữu nhà cho thuê tại Thành Phố Seattle phải được cung cấp tài liệu tóm lược này về các quy chế liên quan tới gia chủ/người thuê nhà của Thành Phố Seattle và tiểu bang Washington. Xin lưu ý rằng luật của Thành Phố và Tiểu Bang có thể không giống nhau về một đề tài đặc biệt nào đó; vì thế, nên tham khảo cả hai bộ luật. Muốn được cố vấn về pháp lý, xin vui lòng liên lạc với luật sư.

Tháng Hai Năm 2006

Luật của Seattle về Chủ Nhà và Người Thuê Nhà

CÁC TRÁCH NHIỆM CỦA GIA CHỦ

Chủ nhà phải cung cấp tình trạng cư ngụ an toàn, sạch sẽ, an ninh, bao gồm:

- Duy trì nhà cửa thích hợp cho người ở và giữ gìn các khu vực chung sạch sẽ và an toàn thỏa đáng;
- Kiểm soát côn trùng, chuột bọ và các loài gây hại khác;
- Bảo trì mái nhà, tường và nền nhà và giữ kín gia cư để mưa gió không lọt vào;
- Bảo trì điện, ống nước, sưởi và các dụng cụ khác và máy gia dụng do chủ nhân cung cấp;
- Cung cấp đầy đủ thùng rác và mượn người đổ rác;
- Khi có trách nhiệm sưởi ấm các gia cư cho thuê, phải duy trì nhiệt độ ban ngày (từ 7:00 sáng đến 10:30 tối) ở mức thấp nhất là 65°F và nhiệt độ ban đêm thấp nhất là 58°F từ Tháng Chín đến Tháng Sáu;
- Trong những căn thường trú, cung cấp chìa khóa để mở cửa nhà và mở cửa tòa nhà, trong đa số trường hợp, đổi ổ khóa và chìa khóa khi thay đổi người thuê;
- Lắp các máy báo động khói và hướng dẫn người thuê nhà cách bảo trì và vận hành máy báo động khói.

Các chủ sở hữu không bắt buộc phải tiến hành tu sửa hình thức nhà sau mỗi lần cho thuê, ví dụ như thay thảm mới hoặc sơn mới lại.

Bổn phận của người thuê nhà là gì?

Người thuê nhà phải duy trì nhà thuê một cách an toàn, sạch sẽ, kể cả:

- Đổ rác đúng cách;
- Sử dụng đèn điện và ống nước một cách cẩn thận;
- Sửa chữa ngay bất cứ những thiệt hại nào do chính họ hoặc khách của họ gây ra;
- Cho người ra vào một cách hợp lý để thanh tra, bảo trì, sửa chữa và diệt trừ các loài gây hại;
- Bảo trì các máy báo động khói ở tình trạng tốt, và
- Tránh cất giữ các vật liệu nguy hiểm trong nhà.

SẮC LỆNH VỀ TRỰC XUẤT RA KHỎI NƠI Ở VỚI LÝ DO CHÍNH ĐÁNG

Theo sắc lệnh này, các gia chủ phải có lý do chính đáng để chấm dứt việc cho thuê nhà hàng tháng. Sắc lệnh này quy định các lý do duy nhất để yêu cầu một người thuê nhà tại Thành Phố Seattle chuyển đi nơi khác và yêu cầu gia chủ phải có văn bản trình bày lý do khi đưa ra thông báo chấm dứt việc cho thuê. Trừ khi có quy định khác, chủ sở hữu phải thông báo ít nhất 20 ngày trước khi bắt đầu thời kỳ cho thuê kế tiếp. Các lý do chính đáng gồm có:

1. Người thuê không đóng tiền thuê trong vòng 3 ngày sau khi nhận được thư thông báo phải đóng tiền thuê hoặc dọn đi.

Mục Lục

Luật của Seattle về Chủ Nhà và Người Thuê Nhà

Các trách nhiệm của gia chủ	1
Các trách nhiệm của người thuê nhà	1
Sắc Lệnh Về Thu Hồi Nhà Với Lý Do Chính Đáng	1
Các hành động bị coi là sách nhiễu hoặc trả đũa	3
Các sắc lệnh khác của Thành Phố liên quan tới người thuê nhà và gia chủ	3

Các Điều Lệ của Tiểu Bang Washington

Quyền Hạn của Tất Cả Những Người Thuê	4
Các Loại Hợp Đồng Thuê Nhà	4
Kỳ Thị Bất Hợp Pháp	4
Trách Nhiệm	4
Các Điều Khoản Bất Hợp Pháp trong Hợp Đồng Thuê Nhà	4
Quyền Riêng Tư—Việc Chủ Nhà Ra Vào Nơi Cho Thuê	5
Tiền Cọc và Các Lệ Phí Khác	5
Trách Nhiệm của Chủ Nhà	5
Trách Nhiệm của Người Thuê	5
Hành Vi Đe Dọa của Người Thuê hoặc Chủ Nhà	5
Thay Đổi trong Hợp Đồng Từng Tháng	6
Thay Đổi trong Hợp Đồng Thuê Dài Hạn	6
Cách Giải Quyết Vấn Đề Sửa Chữa	6
Những Hành Động Bất Hợp Pháp Của Chủ Nhà	6
Chấm Dứt Hợp Đồng	7
Trả Lại Tiền Cọc	7
Trực Xuất	7
Bỏ Mặc	8

2. Chủ nhà đã gửi thư thông báo với người thuê về vấn đề đóng tiền trễ ít nhất là 4 lần trong khoảng thời gian 12 tháng.
3. Người thuê không tuân hành một điều khoản quan trọng của một hợp đồng thuê dài hạn hoặc ngắn hạn trong vòng 10 ngày sau khi nhận được thư thông báo phải tuân hành hoặc dọn đi.
4. Người thuê nhà không thực hiện một nghĩa vụ quan trọng theo Đạo Luật Gia Chủ-Người Thuê Nhà Của Tiểu Bang Washington (Washington State Residential Landlord-Tenant Act) trong vòng 10 ngày kể từ khi nhận được thông báo về việc tuân theo quy định đó hoặc chuyển đi nơi khác.
5. Chủ nhà đã gửi thư thông báo cho người thuê ít nhất là 3 lần trong khoảng thời gian 12 tháng phải tuân hành trong vòng mười ngày một điều khoản quan trọng của hợp đồng thuê dài hạn hoặc ngắn hạn.
6. Người thuê gây thiệt hại trầm trọng cho căn gia cư thuê mượn (gây ra tình trạng "phế bỏ"), gây phiền nhiễu (kể cả hoạt động liên quan đến ma túy), hoặc kinh doanh bất hợp pháp và không chịu dọn ra khỏi nhà trong vòng 3 ngày sau khi nhận được thư thông báo phải làm như vậy.
7. Người thuê có hoạt động phạm pháp trong tòa nhà hoặc trong nhà, hoặc trong một khu vực kế cận tòa nhà hoặc nhà. Hoạt động bị cáo giác là phạm pháp đó phải có ảnh hưởng đáng kể đến sức khỏe hoặc sự an toàn của những người thuê khác hoặc chủ nhà; hoạt động bất hợp pháp liên quan đến ma túy là một trường hợp phạm pháp theo quy định của sắc lệnh. Nếu áp dụng lý do này, chủ sở hữu phải trình bày rõ ràng các yếu tố chứng minh cho sự cáo buộc đó và phải gửi một bản sao của thông báo về việc chấm dứt cho thuê nhà cho Ban Trợ Giúp Người Thuê Nhà Và Gia Chủ Của DPD (POTA).
8. Chủ nhà muốn đích thân cư ngụ tại nhà này, hoặc gia đình của chủ nhà sẽ cư ngụ trong căn gia cư này, và không có căn nào tương đương đáng kể còn trống và có sẵn trong cùng tòa nhà đó. Gia đình bao gồm người phối ngẫu của chủ nhà hoặc bạn đời của chủ nhà, và cha mẹ, ông bà, con cái, anh chị em của chủ nhà hoặc của người phối ngẫu hoặc bạn đời ở nhà của chủ nhà. DPD có thể đòi hỏi chủ nhà phải ký giấy chứng nhận ý định muốn cho một người trong gia đình dọn vào nếu người thuê có lý do để tin rằng chủ nhà sẽ không tiến hành với lý do này. Nếu người được chỉ định không cư ngụ tại căn gia cư đó trong một khoảng thời gian liên tiếp 60 ngày trong số 90 ngày sau khi người thuê đã dọn đi, thì đó là một trường hợp giả định vi phạm có thể được chứng minh là không đúng. Một người thuê nhà phải ngừng thuê nhà vì lý do này có quyền hành động riêng nếu người đó cảm thấy rằng chủ sở hữu đã không tuân theo các yêu cầu này.
9. Chủ sở hữu muốn chấm dứt hợp đồng thuê nhà với một người thuê nhà cư ngụ trong cùng một căn hộ với người chủ sở hữu hoặc đại diện của người chủ sở hữu đó; hoặc chủ sở hữu không muốn cho người thuê nhà tiếp tục sống trong phần nhà ở phụ đã được chấp thuận (ADU) của căn nhà mà chủ sở hữu cư ngụ.
10. Người thuê được cho ở trong nhà với điều kiện là phải làm việc trong nhà và việc làm đã chấm dứt.
11. Chủ sở hữu dự định tiến hành các tu bổ quan trọng cho tòa nhà và đã có các giấy phép bắt buộc và một Giấy Phép Di Chuyển Nơi Ở Của Người Thuê Nhà. Một người thuê nhà phải ngừng thuê nhà vì lý do này có quyền hành động riêng nếu họ cảm thấy chủ sở hữu không tuân theo các quy định này.
12. Chủ sở hữu quyết định chuyển đổi căn nhà đó thành nhà chung cư hoặc nhà tập thể.
13. Chủ sở hữu quyết định dỡ bỏ hoặc chuyển đổi một tòa nhà thành tòa nhà không được sử dụng làm nơi cư ngụ và đã có được giấy phép cần thiết và Giấy Phép Di Chuyển Nơi Ở Của Người Thuê Nhà.
14. Chủ sở hữu muốn bán nguyên một căn nhà dành cho một gia đình (không bao gồm các căn hộ chung cư) và gửi thư thông báo cho người thuê nhà ít nhất 60 ngày trước khi kết thúc một giai đoạn thuê nhà. Chủ sở hữu phải rao bán căn nhà đó ở mức giá hợp lý trên báo hoặc qua cơ quan môi giới bất động sản trong vòng 30 ngày kể từ ngày người thuê nhà chuyển đi nơi khác. Các chủ sở hữu nhà có thể phải ký giấy xác nhận ý định bán nhà nếu DPD nhận được khiếu nại. Có giả thiết về trường hợp vi phạm quy định có thể tranh cãi được nếu căn nhà đó không được rao bán hoặc quảng cáo, hoặc không tiếp tục được rao bán hoặc lại tiếp tục được cho thuê trong vòng 90 ngày sau khi người thuê nhà rời đi. Một người thuê nhà phải ngừng thuê nhà vì lý do này có quyền hành động riêng nếu họ cảm thấy chủ sở hữu không tuân theo những quy định này
15. Chủ nhà tìm cách ngưng sử dụng một căn gia cư không được phép chiếu theo Bộ Luật Sử Dụng Đất Đai, sau khi nhận được thư Thông Báo về Vi Phạm. Chủ nhà phải trả tiền trợ cấp dời chỗ cho những người thuê phải dời đi nơi khác để chủ nhà có thể sửa lại chỗ vi phạm. Tiền trợ cấp dời chỗ cho những người thuê có lợi tức thấp là \$2,000; đối với những người thuê khác là một số tiền bằng với 2 tháng tiền thuê.
16. Chủ sở hữu đồng ý giảm bớt số người thuê nhà cùng sử dụng căn hộ đó để tuân theo đúng các giới hạn của Bộ Luật Sử Dụng Đất (Land Use Code) (thí dụ như mỗi căn hộ chỉ được có tối đa là 8 người ở nếu không có quan hệ ruột thịt). Để biết thêm chi tiết về các thủ tục chấm dứt việc cho thuê nhà vì lý do này, xin xem Tài Liệu Trợ Giúp Khách Hàng Của DPD số 610.
17. Sau khi nhận được một thư thông báo vi phạm Bộ Luật Sử Dụng Đất Đai, chủ nhà phải trục xuất người thuê ra khỏi nhà có một ADU được phê chuẩn để tuân hành đúng theo các tiêu chuẩn về phát triển cho các ADU. (Nếu xảy ra vi phạm vì chủ nhà đã dọn ra khỏi nhà và cho thuê cả hai căn gia cư, thì một căn phải được chủ nhà trở lại để ở hoặc phải bị phá hủy.) Chủ nhà phải trả tiền trợ cấp dời chỗ cho những người thuê bị mất chỗ ở một số tiền là \$2,000 đối với những

người thuê có lợi tức thấp, hoặc hai tháng tiền thuê trong những trường hợp khác. DPD có thể đòi hỏi chủ nhà phải ký giấy chứng nhận ý định của họ về việc ngừng sử dụng ADU đó.

18. Lệnh Chuyển Đi Nơi Khác Khẩn Cấp và không tiếp tục dùng căn nhà đó để cho thuê đã được DPD đưa ra nhưng người thuê nhà không chuyển đi nơi khác trước thời hạn quy định trong Lệnh đó.

Không đưa ra lý do như quy định: Nếu chủ sở hữu chấm dứt hợp đồng thuê nhà với một người thuê nhà do (1) việc bán nguyên căn nhà dành cho một gia đình đó đã được sắp xếp từ trước, (2) chủ sở hữu hoặc một thành viên trong gia đình sẽ chuyển vào sống trong căn nhà đó, (3) kế hoạch tu bổ phần lớn tòa nhà đã được sắp xếp từ trước, (4) số cư dân phải giảm xuống còn tám, hoặc (5) chủ sở hữu ngừng sử dụng một ADU sau khi nhận được một thông báo về việc vi phạm, và chủ sở hữu đó không đưa ra lý do đã nêu về việc chấm dứt cho thuê nhà, họ có thể bị Thành Phố phạt và phải trả tiền phạt dân sự tối thiểu là \$2,500.

Quyền hành động riêng đối với những người thuê nhà:

Nếu một chủ sở hữu chấm dứt hợp đồng thuê nhà với một người thuê nhà do (1) kế hoạch bán nguyên căn nhà dành cho một gia đình đó đã được sắp xếp từ trước, (2) chủ sở hữu hoặc một thành viên trong gia đình sẽ chuyển tới sống trong căn nhà đó, hoặc (3) kế hoạch tu bổ phần lớn căn nhà đã được sắp xếp từ trước và nếu chủ sở hữu không đưa ra lý do như quy định về việc chấm dứt cho thuê nhà, người thuê nhà có thể kiện chủ sở hữu để yêu cầu bồi thường tối thiểu là \$2,000, các khoản chi phí và lệ phí luật sư hợp lý.

Để biết thêm chi tiết về Sắc Lệnh Thu Hồi Nhà Với Lý Do Chính Đáng (Just Cause Eviction Ordinance), xin gọi DPD tại số (206) 684-7899.

CÁC HÀNH ĐỘNG BỊ COI LÀ SÁCH NHIỀU HOẶC TRẢ ĐŨA

Luật thành phố cấm các hành động trả thù đối với người thuê hoặc chủ nhà. **Những điều khoản này được Sở Cảnh Sát Seattle thực thi.**

Chủ nhà bị cấm không được sách nhiễu hoặc trả thù đối với người thuê bằng cách:

1. Thay hoặc sửa ổ khóa trên cửa của căn gia cư;
2. Tháo cửa, cửa sổ, hộp cầu chì, bàn ghế hoặc những đồ đạc cố định khác;
3. Cúp các nhiên liệu do chủ nhà cung cấp;
4. Đuổi người thuê ra khỏi nhà mà không áp dụng tiến trình trục xuất hợp pháp;
5. Trục xuất, tăng tiền thuê hoặc đe dọa người thuê vì báo cáo các vi phạm về bộ luật với DPD hoặc Sở Cảnh Sát hoặc vì sử dụng quyền hạn pháp lý của người thuê khi cư ngụ trong nhà này;
6. Xâm nhập căn gia cư của người thuê, ngoại trừ trong trường hợp cấp cứu, hoặc ngoại trừ vào lúc thích hợp với sự ưng thuận của người thuê sau khi gửi thư thông

báo 2 ngày trước, hoặc thông báo 1 ngày trước khi cần cho người muốn mua hoặc thuê nhà xem nhà; hoặc

7. Cấm người thuê, hoặc người đại diện được ủy quyền của người thuê cùng đi với người thuê đó, không được phân phát các thông tin trong tòa nhà, niêm yết các thông tin trên các bảng thông cáo chiếu theo luật lệ về nhà cửa, liên lạc với các người thuê khác, giúp các người thuê tổ chức và triệu tập các buổi hội họp trong phòng cộng đồng hoặc các khu vực chung.

Trong đa số các trường hợp luật pháp có một giả định sơ khởi rằng người chủ nhà trả thù nếu người chủ nhà đó áp dụng những biện pháp này trong vòng 90 ngày sau khi người thuê báo cáo một vụ vi phạm với DPD hoặc với Sở Cảnh Sát Seattle, hoặc trong vòng 90 ngày sau khi có hành động của một cơ quan chính quyền, chẳng hạn như một cuộc thanh tra. Trong những trường hợp như vậy người chủ nhà có trách nhiệm phải chứng minh rằng giả định trả thù này không đúng sự thật.

Người thuê bị cấm không được sách nhiễu hoặc trả thù đối với chủ nhà bằng cách:

1. Thay hoặc thêm ổ khóa trên cửa của căn gia cư;
2. Tháo bỏ những đồ đạc cố định, bàn ghế, hoặc cắt các dịch vụ do chủ nhà cung cấp.
3. Cố tình phá nhà.

Nếu gia chủ hoặc người thuê nhà có hành động sách nhiễu hoặc trả thù, xin báo cáo các hành động đó cho Nha Cảnh Sát Seattle tại số 911 hoặc số điện thoại liên lạc trong trường hợp không khẩn cấp là (206) 625-5011.

CÁC SẮC LỆNH KHÁC CỦA THÀNH PHỐ LIÊN QUAN TỚI NGƯỜI THUÊ NHÀ VÀ GIA CHỦ

1. Sắc Lệnh Kiểm Soát Hợp Đồng Thuê Nhà

Chiếu theo luật này, chủ nhà nào có ý định tăng tiền thuê và một số các chi phí gia cư khác hơn 10% trong khoảng thời gian 12 tháng phải gửi thư thông báo trước 60 ngày. Thứ nhì, chủ nhà không được phép đòi hỏi người thuê từng tháng phải ở lâu hơn thời gian thuê muốn (thí dụ, 1 tháng). Các điều khoản nào của hợp đồng thuê nhà đòi phạt người thuê vì dọn ra trước khi một số tháng tối thiểu trôi qua đều là bất hợp lệ. Chủ nhà nào muốn người thuê ở lại trong một khoảng thời gian nào đó thì phải mời người đó thuê dài hạn. Cuối cùng, bắt buộc chủ nhà phải đưa cho những người hiện đang thuê và những người mới thuê tập tài liệu này về luật lệ của Seattle và tiểu bang Washington. Người thuê có thể được bồi thường cho những thiệt hại thực thụ, các chi phí pháp lý và tiền phạt bằng cách áp dụng biện pháp truy tố dân sự tư nhân đối với những chủ nhà nào vi phạm sắc lệnh này. Mỗi khách hàng được nhận một bản sao y bản chính khi liên lạc với Trung Tâm Nguồn Trợ Giúp Cộng Đồng Của DPD (DPD Public Resource Center) trên tầng 20 của Tòa Tháp Thành Phố Seattle (Seattle Municipal Tower) tại 700 Fifth Ave. Để yêu cầu nhận một bản qua đường bưu điện, xin gửi một bì thư đã ghi sẵn địa chỉ của quý vị tới địa chỉ Publications Clerk, DPD, 700 Fifth Ave. Suite 2000, P.O. Box 34019, Seattle WA 98124-4019.

2. Sắc Lệnh Về Gia Cư Tự Do và Giúp Đỡ Công Chúng

Thành phố Seattle cam kết áp dụng chính sách khuyến khích tình trạng sẵn có và khả năng sử dụng gia cư cho tất cả mọi người và nghiêm cấm phân biệt đối xử dựa trên chủng tộc, màu da, tín ngưỡng, tôn giáo, nguồn gốc tổ tiên, quốc gia xuất xứ, tuổi, giới tính, tình trạng hôn nhân, tình trạng cha mẹ, xu hướng tính dục, nhận dạng giới tính, quan điểm chính trị, việc tham gia chương trình Mục 8 hoặc tình trạng khuyết tật. Mọi thắc mắc về sắc lệnh này và khiếu nại về các trường hợp vi phạm xin gửi tới Văn Phòng Dân Quyền Thành Phố Seattle (Seattle Office for Civil Rights) tại số (206) 684-4500.

3. Các Sắc Lệnh Về Chuyển Đổi Sang Nhà Chung Cư và Nhà Tập Thể

Khi một căn hộ được chuyển thành các căn hộ chung cư hoặc nhà tập thể, các Sắc Lệnh Về Chuyển Đổi Sang Căn Hộ Chung Cư Và Nhà Tập Thể yêu cầu phải có một buổi kiểm tra về tình trạng tuân hành quy định về gia cư. Đối với các trường hợp chuyển đổi thành nhà chung cư, người thuê nhà phải nhận được thư thông báo về việc chuyển đổi trước 90 ngày. Nếu người thuê nhà quyết định không mua căn hộ của mình, người thuê nhà có thể hội đủ điều kiện được nhận \$500 trợ cấp chuyển nơi ở từ hãng xây cất nếu mức lợi tức của người thuê nhà đó không cao quá 80% mức lợi tức trung bình.

Đối với các trường hợp chuyển đổi thành nhà tập thể, người thuê nhà phải được thông báo trước 120 ngày về ý định bán nhà và có thể hội đủ điều kiện được nhận \$500 trợ cấp chuyển nơi ở. Trong cả hai trường hợp, người thuê nhà phải nhận được tiền trợ cấp chuyển nơi ở trễ nhất là vào thời điểm họ chuyển đi khỏi căn hộ đó. Để biết thêm chi tiết, xin liên lạc với DPD tại số (206) 684-7899.

4. Sắc Lệnh về Trợ Cấp Dời Nhà Cho Người Thuê

Sắc lệnh này áp dụng khi người thuê bị dời chỗ ở vì nhà bị phá hủy, thay đổi cách sử dụng, tu bổ đáng kể, hoặc vì hủy bỏ những giới hạn về việc sử dụng đối với gia cư được tài trợ. Chủ nhà nào dự định phát triển phải xin giấy phép dời người thuê và giấy phép xây cất hoặc sử dụng trước khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Tất cả mọi người thuê đều phải nhận được thư thông báo trước 90 ngày về hoạt động vốn sẽ bắt buộc họ phải dọn đi. Những người thuê hội đủ điều kiện vì có lợi tức thấp, lợi tức của họ không được quá 50% mức lợi tức trung bình, được trợ cấp dời nhà bằng tiền mặt. Xin gọi DPD tại số (206) 684-7899 để biết thêm chi tiết.

5. Sửa Chữa và Bảo Trì—Bộ Luật về Bảo Trì Nhà Cửa và Cơ Sở

Sắc lệnh này đòi hỏi chủ nhà phải hội đủ một số tiêu chuẩn tối thiểu và duy trì các tòa nhà trong tình trạng tốt đẹp. Sau khi

trước tiên đã yêu cầu chủ nhà sửa chữa, người thuê có thể báo cáo những sửa chữa cần thiết bằng cách liên lạc với DPD ở số (206) 684-7899. Nếu thanh tra phát hiện những vi phạm đối với bộ luật, chủ nhà sẽ phải thực hiện những sửa đổi cần thiết.

6. Sắc lệnh Gửi Hóa Đơn Thanh Toán Cho Đệ Tam Nhân

Sắc lệnh này quy định về các quy chế áp dụng cho các gia chủ khi gửi hóa đơn thanh toán (tự gửi hoặc qua các công ty tư nhân) chi phí cho các dịch vụ tiện ích mà thành phố cung cấp (cấp thoát nước, thu rác, các dịch vụ điện) cho những người thuê nhà ngoài khoản tiền thuê nhà của họ. Sắc lệnh này áp dụng cho tất cả các cư gia có từ ba căn hộ trở lên.

Theo quy chế này, gia chủ hoặc đại diện gửi hóa đơn thanh toán phải cung cấp cho người thuê nhà thông tin cụ thể về hóa đơn của họ và thông báo cho họ biết về cách thức gửi hóa đơn thanh toán trong hợp đồng thuê nhà hoặc trong văn bản thông báo riêng. Nếu gia chủ áp dụng cách thức thanh toán hóa đơn mới mà không có thông báo thích hợp, việc đó sẽ bị coi là vi phạm sắc lệnh.

Người thuê nhà có thể phản đối việc gửi hóa đơn thanh toán cho đệ tam nhân bằng cách thông báo cho đại diện lập hóa đơn thanh toán và giải thích lý do phản đối. Việc này phải được thực hiện trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được hóa đơn. Đại diện lập hóa đơn phải liên lạc với người thuê nhà đó để bàn bạc về việc phản đối trong vòng 30 ngày kể từ khi nhận được thông báo phản đối. Người thuê nhà cũng có thể khiếu nại với Văn Phòng Thanh Tra Viên Điều Trần Seattle (Seattle Office of the Hearing Examiner) hoặc kiện gia chủ ra tòa. Nếu Thanh Tra Viên Điều Trần hoặc tòa án tuyên người thuê nhà thắng kiện, gia chủ có thể phải trả tiền phạt.

Đạo Luật về Chủ Nhà và Người Thuê Tư Gia của Washington

Chương 59.18 RCW

Xin gọi số (206) 464-6811 để biết thêm chi tiết.

Đa số người thuê nhà để ở đều lệ thuộc vào Đạo Luật về Chủ Nhà và Người Thuê Tư Gia của tiểu bang. Tuy nhiên, có một số người thuê nào đó bị ngoại trừ cách riêng đối với đạo luật này. [Xin xem RCW 59.18.415]

Những người nói chung không được Đạo Luật này bao che gồm có:

- Những người thuê chỗ trong khu nhà di động (mobile home park) thường được bao che bởi Đạo Luật về Chủ Nhà và Người Thuê Nhà Di Động của tiểu bang (RCW 59.20). Tuy nhiên, những người thuê cả chỗ đậu lán nhà di động đều thường được bao che bởi luật tư gia.
- Những người ở trong khách sạn hoặc nhà trọ; những người ở trong các bệnh viện tư, cơ sở tôn giáo, giáo dục, giải trí hoặc cải huấn; những người ở trong một căn đơn gia (single family) được thuê như một phần của hợp đồng thuê dài hạn (lease) khu đất canh nông; những người ở trong nhà được cung cấp cho công việc nông trại theo mùa.
- Những người thuê với một thỏa thuận ứng tiền trước để mua nhà. Những người thuê dài hạn một căn đơn gia với quyền quyết định mua, nếu luật sư của người thuê đã phê chuẩn số tiền của hợp đồng thuê dài hạn. Những người thuê đã ký kết hợp đồng thuê dài hạn với quyền quyết định mua nhưng chưa thực hiện quyết định đó vẫn được bao che.
- Những người thuê được chủ nhà tuyển dụng, khi hợp đồng của họ quy định rằng họ chỉ có thể cư ngụ trong nơi được thuê đó trong thời gian làm việc (chẳng hạn như quản lý một chung cư).
- Những người thuê dài hạn một căn đơn gia trong một năm hoặc lâu hơn, khi luật sư của họ đã phê chuẩn khoản miễn trừ.
- Những người thuê đang sử dụng nhà để kinh doanh thay vì để ở.

QUYỀN HẠN CỦA TẤT CẢ NHỮNG NGƯỜI THUÊ

Bất luận Đạo Luật về Chủ Nhà và Người Thuê Tư Gia có bao che hay không, tất cả mọi người thuê đều có những quyền căn bản này chiếu theo các luật khác của tiểu bang: Quyền có một nơi có thể ở được; Quyền được bảo vệ đối với vấn đề kỳ thị bất hợp pháp; Quyền bất chủ nhà phải chịu trách nhiệm đối với thương tích cá nhân hoặc thiệt hại tài sản do sự bất cẩn của chủ nhà gây ra; Quyền được bảo vệ đối với việc bị chủ nhà khóa cửa và tịch thu tài sản cá nhân.

CÁC LOẠI HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

Hợp Đồng Từng Tháng (Month-to-Month). Hợp đồng này không có giới hạn về thời gian, và tiền thuê thường được trả từng tháng một hoặc theo một khoảng thời gian ngắn khác. Hợp đồng này có thể được thực hiện trên giấy tờ hoặc bằng lời nói, nhưng nếu có thu một khoản lệ phí hoặc tiền cọc có thể hoàn trả, thì hợp đồng phải được ký kết trên giấy tờ. [RCW 59.18.260]

Hợp đồng từng tháng sẽ tiếp tục cho đến khi chủ nhà hoặc người thuê gửi cho nhau một thư thông báo ít nhất là hai mươi ngày trước khi thời gian thuê muốn chấm dứt. Trong trường hợp nhà được đổi thành một căn nhà ở chung (condominium) hoặc có một thay đổi trong chính sách không cho trẻ em ở thì chủ nhà phải gửi thư thông báo trước chín mươi ngày cho người thuê. [RCW 59.18.200] Gia chủ có thể tăng tiền thuê nhà hoặc thay đổi các quy định vào bất kỳ lúc nào, với điều kiện gia chủ phải gửi thư thông báo cho người thuê nhà ít nhất 30 ngày trước ngày bắt đầu tăng tiền thuê nhà hoặc thay đổi quy định. [RCW 59.18.140]

Thuê Dài Hạn (Lease). Hợp đồng thuê dài hạn đòi hỏi người thuê phải ở lại trong một khoảng thời gian nhất định và hạn chế khả năng của chủ nhà trong việc thay đổi các điều khoản của hợp đồng thuê nhà. Hợp đồng thuê dài hạn phải được ký kết trên giấy tờ thì mới hợp lệ. Trong thời gian thuê dài hạn, chủ nhà không được tăng tiền thuê hoặc thay đổi luật lệ trừ khi cả hai bên chủ nhà và người thuê đều đồng ý. Các hợp đồng thuê dài hạn trong một năm hoặc lâu hơn có thể được miễn áp dụng Đạo Luật về Chủ Nhà và Người Thuê nếu luật sư của người thuê đã phê chuẩn việc miễn áp dụng này.

KỲ THỊ BẤT HỢP PHÁP

Luật liên bang cấm đa số chủ nhà không được từ chối người thuê hoặc áp đặt những điều kiện thuê mượn khác đối với một người vì lý do chủng tộc, màu da, tôn giáo, phái tính, tàn tật, tình trạng gia đình (có con cái hoặc tìm cách được quyền chăm sóc con cái), hoặc nguồn gốc quốc gia. [Đạo Luật Gia Cư Công Bằng 42 USC đoạn 3601 và tiếp theo, năm 1988] Luật Tiểu Bang bảo vệ cho các cá nhân tương tự cũng như cho tình trạng hôn nhân, tín ngưỡng, tình trạng khuyết tật về thể chất, tâm thần, hoặc giác quan. Nếu quý vị nghĩ rằng quý vị bị từ chối cho thuê nhà hoặc là nạn nhân của tình trạng kỳ thị gia cư hãy nộp đơn khiếu nại với Ủy Ban Nhân Quyền Tiểu Bang Washington. Quý vị cũng có thể nộp đơn khiếu nại với Ban Gia Cư Công Bằng liên bang của Phòng Phát Triển Gia Cư và Đô Thị của ban nhân quyền địa phương trong thành phố của quý vị.

TRÁCH NHIỆM

Sau khi người thuê đã ký kết hợp đồng thuê nhà, người đó phải tiếp tục đóng tiền thuê để duy trì tính cách hội đủ điều kiện của họ để áp dụng các biện pháp của đạo luật này. Người thuê cũng phải hiểu rõ trách nhiệm của mình là gì trong việc bảo trì căn nhà. Trong khi chủ nhà chịu trách nhiệm đối với bất cứ thiệt hại nào xảy ra vì sự bất

cẩn của họ, thì người thuê phải sẵn sàng chịu trách nhiệm cho những thiệt hại do họ gây ra.

CÁC ĐIỀU KHOẢN BẮT HỢP PHÁP TRONG HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

Một số điều khoản, có thể được ghi trong các hợp đồng thuê nhà hoặc thuê dài hạn, không hợp pháp và không thể thực thi được chiếu theo luật pháp. [RCW 59.18.230] Những điều khoản này gồm có:

- Điều khoản loại bỏ bất cứ quyền hạn nào do Đạo Luật về Chủ Nhà và Người Thuê ban cho người thuê hoặc bác bỏ quyền tự bênh vực của người thuê trước tòa đối với những vụ cáo của chủ nhà.
- Điều khoản nói rằng người thuê sẽ trả luật sư phí của chủ nhà trong bất cứ hoàn cảnh nào nếu một vụ tranh chấp bị đưa ra tòa.
- Điều khoản hạn chế trách nhiệm của chủ nhà trong những trường hợp mà bình thường chủ nhà phải chịu trách nhiệm.
- Điều khoản đòi hỏi người thuê phải đồng ý về một người trung gian hòa giải nào đó vào lúc ký kết hợp đồng thuê nhà.
- Điều khoản cho phép chủ nhà vào căn hộ cho thuê mượn mà không cần có thông báo chính thức.
- Điều khoản đòi hỏi người thuê phải bồi thường cho tất cả mọi thiệt hại của căn gia cư, cho dù không phải do người thuê hoặc khách của họ gây ra.
- Điều khoản cho phép chủ nhà tịch thu tài sản của người thuê nếu người đó không đóng tiền thuê đúng kỳ hạn.

QUYỀN RIÊNG TƯ—VIỆC CHỦ NHÀ RA VÀO CHỖ CHO THUÊ [RCW 59.18.150]

Chủ nhà phải gửi thư thông báo trước cho người thuê ít nhất hai ngày về ý định vào nhà trong những thời gian hợp lý. Tuy nhiên, người thuê không được từ chối một cách vô lý về việc cho chủ nhà vào nhà khi chủ nhà đã gửi thư thông báo trước ít nhất là một ngày về ý định vào nhà vào một thời điểm nhất định nào đó để đưa những người có thể mua hoặc mượn hoặc thật sự sẽ mua hoặc mượn vào nhà để xem xét. Luật pháp quy định rằng người thuê không được từ chối một cách vô lý việc chủ nhà ra vào để sửa chữa, tu bổ, hoặc cung cấp dịch vụ cho chỗ ở. Trong trường hợp khẩn cấp, hoặc nếu nhà bị bỏ mặc, chủ nhà có thể vào mà không cần thông báo. Chủ nhà vẫn phải xin phép người thuê để vào, cho dù đã gửi thư thông báo trước theo đúng đòi hỏi.

TIỀN CỌC (DEPOSIT) VÀ CÁC LỆ PHÍ KHÁC

Tiền cọc có thể được hoàn trả (Refundable deposits)

Chiếu theo Đạo Luật về Chủ Nhà và Người Thuê, chữ "tiền cọc" có thể chỉ áp dụng cho số tiền có thể được hoàn trả cho người thuê. Nếu chủ nhà thu tiền cọc có thể được hoàn trả, luật pháp đòi hỏi rằng:

- Hợp đồng thuê nhà phải được ký kết trên giấy tờ. Hợp đồng phải ghi rõ mỗi khoản tiền cọc là để làm gì và người thuê phải làm gì để lấy được tiền lại. [RCW 59.18.260]
- Người thuê phải được biên nhận cho mỗi khoản tiền cọc. [RCW 59.18.270]
- Một bảng liệt kê hoặc tuyên ngôn trình bày về điều kiện cho thuê căn hộ phải được điền vào. Chủ nhà và người thuê phải ký tên vào đó, và người thuê phải có một bản sao có chữ ký. (Trung Tâm Tài Nguyên Người Tiêu Thụ của Văn Phòng Tổng Chương Lý có tặng miễn phí một bảng liệt kê mẫu cho mục đích này.) [RCW 59.18.260]
- Các khoản tiền cọc phải được cho vào một trương mục tín thác trong ngân hàng hoặc công ty tài chính trung gian. Người thuê phải được thư thông báo cho biết tiền cọc được giữ ở đâu. Trừ khi có một thỏa thuận nào khác được thực hiện trên giấy tờ, bất cứ khoản tiền lãi nào sinh ra từ tiền cọc đều thuộc về chủ nhà. [RCW 59.18.270]

Các lệ phí không được hoàn trả (Non-refundable deposits).

Những lệ phí này sẽ không được hoàn trả cho người thuê trong bất cứ hoàn cảnh nào. Nếu người thuê phải đóng khoản lệ phí không hoàn trả, hợp đồng thuê nhà phải được ký kết trên giấy tờ và phải ghi rõ rằng lệ phí đó sẽ không được hoàn trả. Lệ phí không hoàn trả không thể được gọi một cách hợp pháp là "tiền cọc." [RCW 59.18.285]

TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ NHÀ [RCW 59.18.060]

Chủ nhà phải:

- Bảo trì nhà ở để không vi phạm các bộ luật của tiểu bang và địa phương và gây nguy hiểm cho sức khỏe và sự an toàn của người thuê.
- Bảo trì các bộ phận kiến trúc như mái nhà, sàn nhà và ống khói trong tình trạng tốt.
- Bảo trì nhà ở trong tình trạng tương đối kín đáo để mưa gió không lọt vào.
- Cung cấp tương đối đầy đủ ổ khóa và chìa khóa.
- Cung cấp những tiện nghi cần thiết để sưởi ấm, cung cấp điện, nước nóng và nước lạnh.
- Cung cấp thùng rác và mượn người đổ rác, ngoại trừ trong những căn đơn gia.
- Giữ gìn những khu vực chung, chẳng hạn như hành lang, cầu thang và phòng hội họp, tương đối sạch sẽ và không có những đồ vật nguy hiểm.
- Kiểm soát các loài gây hại trước khi người thuê dọn vào. Chủ nhà phải tiếp tục kiểm soát tình trạng đầy tràn sâu bọ ngoại trừ trong những căn đơn gia, hoặc khi tình trạng đầy tràn sâu bọ là do người thuê gây ra.
- Sửa chữa để duy trì căn gia cư trong tình trạng giống như khi người thuê dọn vào—ngoại trừ trường hợp hư hại và hao mòn thông thường.

- Duy trì các hệ thống điện, ống nước và sưởi trong tình trạng tốt, và bảo trì những máy móc gia dụng được cung cấp trong nhà cho thuê.
- Cho người thuê biết tên họ và địa chỉ của chủ nhà hoặc đại diện của chủ nhà.
- Cung cấp nước nóng theo đòi hỏi hợp lý của người thuê.
- Gửi thư thông báo về thông tin bảo vệ và an toàn chống hỏa hoạn và bảo đảm rằng căn hộ đó được trang bị các máy báo động khói vẫn đang còn hoạt động tốt khi một người thuê nhà mới chuyển tới (Người thuê nhà có trách nhiệm bảo trì máy báo động khói.) Trừ các trường hợp là căn nhà dành cho một gia đình, thông báo nói trên phải cho người thuê nhà biết cách thức hoạt động của máy báo động khói và hệ thống phun nước và/hoặc báo động hỏa hoạn của tòa nhà, quy định về việc hút thuốc lá, và các kế hoạch thông báo trong trường hợp khẩn cấp, sơ tán và chuyển đi nơi khác, nếu có. Các căn hộ dành cho nhiều gia đình có thể cung cấp thông báo này dưới dạng danh sách liệt kê những mục cần kiểm tra, trong đó có trình bày về vấn đề an toàn chống hỏa hoạn và các thiết bị bảo vệ của tòa nhà cũng như sơ đồ các lối thoát hiểm trong trường hợp khẩn cấp của tòa nhà đó.
- Cung cấp cho những người thuê nhà thông tin mà Sở Y tế cung cấp hoặc chấp thuận về các mối nguy hiểm liên quan tới sức khỏe do tình trạng nấm mốc trong nhà, trong đó bao gồm cả cách thức kiểm soát sự phát triển của nấm mốc để giảm thiểu các nguy cơ đối với sức khỏe khi người thuê nhà mới chuyển tới. Gia chủ có thể gửi thư thông báo riêng cho từng người thuê nhà, hoặc có thể niêm yết thông báo này tại một nơi công cộng dễ nhìn thấy trong khu vực tòa nhà đó. Quý vị có thể lấy thông tin này trên trang mạng điện toán tại www.doh.wa.gov/ehp/ts/IAQ/mold-notification.htm.
- Điều tra xem người thuê có hoạt động liên quan đến băng đảng hay không khi có một người thuê khác báo cho chủ nhà biết về hoạt động liên quan đến băng đảng đó bằng cách gửi một thư thông báo và yêu cầu điều tra đến cho chủ nhà. (Xin xem RCW 58.18.180 để biết rõ chi tiết.)

TRÁCH NHIỆM CỦA NGƯỜI THUÊ [RCW 59.18.130]

Người thuê cần phải:

- Đóng tiền thuê, và bất cứ những chi phí nhiên liệu nào khác đã đồng ý.
- Tuân hành những điều kiện về luật lệ của thành phố, hạt hoặc tiểu bang.
- Duy trì nhà thuê sạch sẽ và vệ sinh.
- Đổ rác đúng cách
- Trả tiền xông khói diệt trùng do người thuê gây ra
- Sử dụng các hệ thống ống nước, điện và sưởi đúng mức
- Không cố tình hoặc bất cẩn gây thiệt hại cho chỗ ở

- Không làm cho "phế thải" (thiệt hại đáng kể cho căn nhà) hoặc gây "phiền nhiễu" (ngăn trở đáng kể cho những người thuê khác cùng sống trong căn nhà).
- Bảo trì các dụng cụ báo động khói kể cả thay pin.
- Không được có hành động trong nhà gây nguy hiểm kề cận cho sự an toàn về thân thể của những người khác trong nhà và bao gồm việc hành hung người khác hoặc sử dụng bất hợp pháp súng ống hoặc vũ khí nguy hiểm khác và đưa đến chỗ bị bắt giam. [RCW 59.18.352]
- Khi dọn ra, phải phục hồi chỗ ở trở lại tình trạng giống như khi người thuê dọn vào, ngoại trừ trường hợp hư hại và hao mòn thông thường.

HÀNH VI ĐE DỌA CỦA NGƯỜI THUÊ HOẶC CHỦ NHÀ [RCW 59.18.352 & .354]

Nếu một người thuê đe dọa một người thuê khác bằng súng ống hoặc một vũ khí nguy hiểm khác, và người thuê có hành động đe dọa đó bị bắt giam vì tội đe dọa, chủ nhà có thể chấm dứt tình trạng thuê mượn của người thuê vi phạm đó (mặc dù chủ nhà không bắt buộc phải áp dụng biện pháp này). Nếu chủ nhà không nộp đơn kiện về tội cầm giữ bất hợp pháp, người thuê bị đe dọa có thể quyết định gửi thư thông báo và dọn ra mà không bị bố buộc thêm chiểu theo hợp đồng thuê nhà hiện thời. Nếu chủ nhà đe dọa một người thuê trong những hoàn cảnh tương tự như vậy, người thuê có thể quyết định gửi thư thông báo và dọn ra. Trong cả hai trường hợp, người thuê bị đe dọa không phải đóng tiền thuê cho bất cứ một ngày nào sau ngày dọn đi, và có quyền nhận được tiền hoàn trả theo tỷ lệ của bất cứ khoản tiền thuê nào đã trả trước.

THAY ĐỔI TRONG HỢP ĐỒNG TỪNG THÁNG

Nói chung, nếu chủ nhà muốn thay đổi các điều khoản trong hợp đồng thuê nhà từng tháng, chẳng hạn như tăng tiền thuê hoặc thay đổi luật lệ, người thuê phải được thư thông báo trước ít nhất là 30 ngày. Những thay đổi này chỉ có thể trở thành có hiệu lực vào lúc bắt đầu của khoảng thời gian thuê nhà (ngày phải đóng tiền thuê). Thư thông báo không đủ ba mươi ngày sẽ có hiệu lực cho thời gian thuê kế tiếp.

Nếu chủ nhà muốn biến đổi căn gia cư thành một nhà ở chung (condominium), người thuê phải được thư thông báo trước 90 ngày. [RCW 59.18.200]

THAY ĐỔI TRONG HỢP ĐỒNG THUÊ DÀI HẠN

Trong một hợp đồng thuê dài hạn, trong đa số trường hợp, không được thực hiện những thay đổi trong thời hạn của hợp đồng thuê dài hạn trừ khi cả hai bên chủ nhà và người thuê đều đồng ý về thay đổi được đề nghị đó.

Nếu bán nhà. Việc bán nhà không tự động chấm dứt việc thuê nhà. Khi căn nhà thuê được bán đi, người thuê phải được thông báo về tên họ và địa chỉ của chủ nhân mới, bằng thư bảo đảm, hoặc bằng một thông báo thay đổi được niêm yết trong nhà. Tất cả mọi khoản tiền cọc đã trả cho chủ trước phải được chuyển cho chủ mới, người này

phải bỏ những số tiền này vào một tín quỹ hoặc một trương mục tài chính trung gian. Chủ mới phải thông báo ngay cho những người thuê về nơi lưu giữ tiền cọc.

CÁCH GIẢI QUYẾT VẤN ĐỀ SỬA CHỮA

Người thuê phải đóng tiền thuê đúng hạn kể cả mọi chi phí tiện ích mà người thuê đã đồng ý trả trong hợp đồng thuê nhà thì mới được quyền sử dụng các giải pháp theo luật định, chẳng hạn như các chọn lựa về vấn đề sửa chữa. [RCW 59.18.080]

Phải Gửi Thư Thông Báo [RCW 59.18.070] Khi một chỗ nào đó trong căn hộ thuê muốn cần được sửa chữa, thứ nhất là người thuê phải gửi thư thông báo về vấn đề đó cho Chủ Nhà hoặc người thu tiền thuê nhà.

Thư thông báo phải bao gồm địa chỉ và số chung cư của căn hộ thuê muốn; tên của chủ nhà, nếu biết; và phần trình bày về vấn đề. Sau khi đã gửi thư thông báo, người thuê phải chờ một khoảng thời gian cần thiết để chủ nhà bắt đầu sửa chữa. Những trường hợp cần thời gian chờ đợi là: 24 tiếng đồng hồ đối với tình trạng không có nước nóng hoặc nước lạnh, sưởi, hoặc điện, hoặc một tình trạng sắp sửa nguy hiểm đến tính mạng; 72 tiếng đồng hồ đối với việc sửa chữa tủ lạnh, bếp và lò, hoặc một đồ đạc cố định về ống nước do chủ nhà cung cấp; mười ngày đối với tất cả những sửa chữa khác.

Những Chọn Lựa của Người Thuê [RCW 59.18.090] Nếu việc sửa chữa không khởi sự trong khoảng thời gian cần thiết và nếu người thuê đóng tiền thuê nhà và nhiên liệu đúng kỳ hạn, những chọn lựa sau đây có thể được sử dụng:

- 1) Người thuê có thể gửi thư thông báo cho chủ nhà và dọn ra ngay. Người thuê có quyền được hoàn trả tiền thuê theo tỷ lệ, cũng như những khoản tiền cọc mà thông thường họ sẽ được hoàn trả.
- 2) Thủ tục tố tụng và trung gian hòa giải có thể được sử dụng để giải quyết tranh chấp.
- 3) Người thuê có thể muốn một người nào đó để sửa chữa. Trong nhiều trường hợp người thuê có thể cho người sửa và trừ phí tổn vào tiền thuê nhà. [RCW 59.18.100] (Không được dùng thủ tục này để ép buộc chủ nhà cung cấp đầy đủ thùng rác.)

Một Lưu Ý Quan Trọng: Nếu việc sửa chữa thuộc loại có thể chờ 10 ngày, người thuê không được ký hợp đồng để nhờ người sửa chữa cho đến khi đủ mười ngày sau khi chủ nhà nhận được thư thông báo, hoặc năm ngày sau khi chủ nhà nhận được ước tính về phí tổn, bất luận trường hợp nào đến sau.

Muốn sử dụng thủ tục này người thuê phải: Trình bản kê khai giá cả phỏng chừng từ một người thợ có giấy phép hoặc có ghi danh để hành nghề, cho chủ nhà, nếu cần có một người như vậy. Sau thời gian chờ đợi, người thuê có thể ký hợp đồng với người đầu thầu thấp nhất để thực hiện việc sửa chữa.

Sau khi đã sửa xong, người thuê trả tiền cho người thợ đó và trừ phí tổn vào tiền thuê nhà. Chủ nhà phải được cơ hội kiểm tra chỗ sửa. Phí tổn của mỗi chỗ sửa chữa không được cao hơn một tháng tiền thuê; tổng

phí không được cao hơn hai tháng tiền thuê trong thời gian thuê 12 tháng.

Nếu cần phải thực hiện một sửa chữa lớn ảnh hưởng đến một số người thuê, những người thuê có thể kết hợp lại với nhau, theo đúng thủ tục, và thực hiện việc sửa chữa đó. Rồi mỗi người có thể trừ một phần phí tổn vào tiền thuê nhà của họ.

- 4) Người thuê có thể sửa chữa và trừ chi phí vào tiền thuê nhà, nếu việc sửa chữa không đòi hỏi phải có một người thợ có giấy phép hoặc ghi danh để hành nghề. Theo đúng thủ tục giống như trong phần (2) ở trên. Tuy nhiên, giới hạn phí tổn là một nửa số tiền thuê nhà trong một tháng.
- 5) Tiền thuê được giao cho một cơ quan Tài Chánh Trung Gian – Sau khi đã gửi thư thông báo về những tình trạng hư hỏng, và sau khi có chứng nhận thích hợp của chính phủ về chỗ hư hỏng đó, và thời gian chờ đợi đã qua, kể đó người thuê có thể bỏ tiền thuê nhà hàng tháng của họ vào một trương mục tài chính trung gian. Muốn có bản sao của đạo luật (RCW 59.18) xin viết thư cho cơ quan Thay Đổi Bộ Luật (Code Reviser) hoặc tham khảo với luật sư của quý vị.

NHỮNG HÀNH ĐỘNG BẤT HỢP PHÁP CỦA CHỦ NHÀ

Khóa Cửa. [RCW 59.18.290] Luật pháp cấm chủ nhà không được thay đổi ổ khóa, thêm khóa mới, hoặc làm một cách nào khác để người thuê không sử dụng được ổ khóa và chìa khóa bình thường. Cho dù người thuê có đóng tiền thuê nhà chậm trễ, hành động khóa cửa như vậy là bất hợp pháp.

Người thuê nào bị khóa cửa có thể nộp đơn kiện để vào nhà trở lại. Một số chính quyền địa phương cũng có những đạo luật cấm khóa cửa và có thể giúp người thuê nào đã bị khóa cửa nhà thuê. Muốn biết thêm chi tiết xin liên lạc với chính quyền của thành phố hoặc hạt của quý vị.

Cúp điện nước. [RCW 59.18.300] Chủ nhà không được cúp điện nước vì người thuê đóng tiền thuê trễ, hoặc ép buộc người thuê phải dọn ra. Chủ nhà chỉ có thể cúp điện nước để sửa chữa, và chỉ trong một khoảng thời gian vừa phải mà thôi. Nếu chủ nhà cố tình không đóng tiền điện nước để dịch vụ này bị cúp, thì làm như vậy có thể bị xem là cúp điện nước bất hợp pháp. Nếu chủ nhà cúp điện nước, người thuê trước tiên nên phối kiểm với công ty điện nước xem họ có phục hồi dịch vụ được không. Nếu việc cúp điện nước có vẻ bất hợp pháp, người thuê có thể nộp đơn kiện. Nếu người thuê thắng kiện, quan tòa có thể bồi thường cho người thuê tối đa là \$100 mỗi ngày cho thời gian bị cúp điện nước, cũng như luật sư phí.

Tịch thu tài sản của người thuê. [RCW 59.18.310] Luật pháp chỉ cho phép chủ nhà tịch thu tài sản của người thuê trong trường hợp bỏ mặc. Một điều khoản trong hợp đồng thuê nhà cho phép chủ nhà tịch thu tài sản của người thuê trong những trường hợp khác là bất hợp lệ. Nếu chủ nhà tịch thu tài sản của người thuê một cách bất hợp pháp, trước tiên người thuê nên liên lạc với chủ nhà. Nếu không liên lạc được, có thể thông báo với cảnh sát. Nếu chủ nhà

không trả lại tài sản sau khi đã nhận được thư yêu cầu, tòa án có thể ra lệnh bắt chủ nhà phải trả cho người thuê tối đa \$100 cho mỗi ngày lưu giữ tài sản đó – tổng số tiền lên đến là \$1,000. [RCW 59.18.230(4)]

Cho thuê nhà bị cấm. [RCW 59.18.085] Chủ nhà không được cho thuê những căn gia cư bị cấm hoặc không được luật cho phép sử dụng vì những vụ vi phạm luật lệ hiện chưa được sửa đổi. Chủ nhà có thể bị phạt ba tháng tiền nhà hoặc thiệt hại gấp ba lần, bất luận trường hợp nào nhiều hơn, cũng như các phí tổn và luật sư phí vì cố tình cho thuê nhà đó.

Những hành động trả thù. [RCW 59.18.240 -.250] Nếu người thuê sử dụng quyền hạn theo luật pháp, chẳng hạn như khiếu nại với một cơ quan thẩm quyền của chính phủ hoặc trừ tiền thuê để sửa chữa, luật pháp cấm chủ nhà không được trả thù. Những thí dụ về hành động trả thù là tăng tiền thuê, cắt giảm các dịch vụ được cung cấp cho người thuê, hoặc trục xuất người thuê. Luật pháp giả định sơ khởi rằng đây là những hành động trả thù nếu xảy ra trong vòng 90 ngày sau khi người thuê hành động như vậy, trừ khi người thuê vi phạm luật bằng một cách nào đó khi tiếp nhận sự thay đổi. Nếu vấn đề được đưa ra tòa và quan tòa phán quyết cho người thuê thắng kiện, chủ nhà có thể bắt buộc phải rút lại hành động trả thù, cũng như bồi thường bất cứ thiệt hại nào gây ra cho người thuê và trả luật sư phí cho người thuê.

CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

Thư Thông Báo Đi Hợp Thức cho Hợp Đồng Thuê Dài Hạn. Nếu người thuê dọn đi khi hợp đồng mãn hạn, trong đa số các trường hợp thì không cần phải gửi thư thông báo cho chủ nhà. Tuy nhiên, nên phối kiểm hợp đồng để biết chắc là không cần một thư thông báo chính thức. Nếu người thuê ở lại lâu hơn thời hạn của hợp đồng, và chủ nhà nhận tiền thuê cho tháng kế tiếp, thì người thuê được xem là thuê theo một hợp đồng từng tháng.

Người thuê nào dọn đi trước khi hợp đồng mãn hạn phải chịu trách nhiệm đóng tiền thuê cho phần còn lại của hợp đồng. Tuy nhiên, chủ nhà phải cố gắng tìm người cho thuê lại căn gia cư đó với một giá phải chăng. Nếu chủ nhà không làm điều này, người thuê có thể không phải chịu trách nhiệm đóng tiền thuê quá một khoảng thời gian tương đối nào đó.

Thông Báo Thách Hợp về việc Chuyển Đi để Cho Thuê— Trường Hợp Ngoại Lệ Liên Quan Tới Quân Nhân. Có thể chấm dứt hợp đồng cho thuê khi người thuê nhà là quân nhân (bao gồm cả quân đội dự bị hoặc vệ binh quốc gia), nếu người thuê nhà nhận được lệnh chuyển công tác hoặc lệnh điều vận, với điều kiện là người thuê nhà đó phải thông báo cho gia chủ trước ít nhất 7 ngày sau khi nhận được lệnh đó. Trong các trường hợp này, người phối ngẫu hoặc người phụ thuộc của người thuê nhà cũng có thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Thư Thông Báo Dọn Đi Hợp Thức cho Hợp Đồng Từng Tháng. Khi người thuê muốn chấm dứt hợp đồng từng tháng, người đó phải gửi thư thông báo cho chủ nhà.

Thư thông báo phải đến tay người nhận ít nhất là 20 ngày trước khi thời gian thuê nhà chấm dứt (ngày trước khi phải đóng tiền thuê nhà). Ngày đưa thư thông báo không được tính. Chủ nhà không được đòi hỏi người thuê thông báo sớm hơn 20 ngày khi dọn ra. Khi chủ nhà muốn người thuê từng tháng dọn ra, chủ nhà cần phải gửi thông báo trước 20 ngày. Nếu người thuê dọn ra mà không có thư thông báo hợp thức, luật pháp quy định rằng người thuê đó có trách nhiệm đóng tiền thuê cho trường hợp ít hơn: 30 ngày tính từ ngày phải đóng tiền thuê kế tiếp, hoặc 30 ngày tính từ ngày chủ nhà biết rằng người thuê đã dọn ra. Tuy nhiên, chủ nhà có bốn phen phải cố gắng tìm một người thuê mới. Nếu chỗ này được cho thuê trước khi 30 ngày chấm dứt, người thuê cũ chỉ phải đóng tiền cho đến khi người thuê mới bắt đầu đóng tiền thuê.

Thông Báo Thách Hợp về việc Chuyển Đi Nơi Khác cho các Hợp Đồng Thuê Nhà Theo Từng Tháng—Loại Trừ Quân Nhân. Có thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo từng tháng bằng cách gửi thư thông báo trễ nhất là 20 ngày nếu người thuê nhà là quân nhân (kể cả quân dự bị hoặc vệ binh quốc gia), nếu người thuê nhà nhận được lệnh chuyển công tác hoặc điều vận nên không thể thông báo trước 20 ngày. Trong các trường hợp này, người phối ngẫu hoặc người phụ thuộc của người thuê nhà đó cũng có thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Vi phạm lệnh bảo vệ. Một người thuê nhà đã gửi thư thông báo cho gia chủ về việc ông ta hoặc bà ta hoặc một thành viên trong gia đình là nạn nhân bị bạo hành trong gia đình, bị hăm hiếp hoặc săn đuổi, có thể chấm dứt ngay hợp đồng thuê nhà khi lệnh bảo vệ có giá trị đã bị vi phạm hoặc người thuê nhà đã thông báo cho các viên chức thi hành luật pháp thách hợp về hành động vi phạm đó. Phải cung cấp một bản sao của lệnh này cho gia chủ. Người thuê nhà phải chấm dứt hợp đồng thuê nhà trong vòng 90 ngày kể từ khi xảy ra hành động hoặc sự kiện dẫn đến lệnh bảo vệ hoặc báo cáo cho cơ quan thi hành luật pháp thách hợp. [RCW 59.18.575]

TRẢ LẠI TIỀN CỌC [RCW 59.18.280]

Sau khi người thuê đã dọn ra, chủ nhà có 14 ngày để trả lại tiền cọc, hoặc trao cho người thuê một văn kiện giải thích tại sao tất cả hoặc một phần số tiền đó bị giữ lại. Người thuê nên để lại cho chủ nhà địa chỉ chuyển thư khi dọn ra.

Theo luật, căn gia cư cho thuê phải được phục hồi trở lại tình trạng giống như khi người thuê dọn vào, ngoại trừ những chỗ hư hại và hao mòn thông thường. Không được dùng tiền cọc để trang trải cho những chỗ hư hại và hao mòn thông thường; hoặc thiệt hại đã có sẵn khi người thuê dọn vào.

Chủ nhà tuân hành đúng theo luật pháp nếu gửi số tiền phải trả, văn kiện, hoặc cả hai, vào thùng thư của Bưu Điện Hoa Kỳ với bưu phí Hạng Nhất, trong vòng 14 ngày. Nếu người thuê thưa chủ nhà ra tòa, và tòa phán quyết rằng chủ nhà cố tình không đưa văn kiện hoặc trả tiền, tòa có thể bồi thường cho người thuê đến gấp đôi số tiền cọc.

TRỰC XUẤT

Vì không đóng tiền thuê. Nếu người thuê đóng tiền thuê trễ ngay cả một ngày, chủ nhà có thể gửi một thư thông báo trước ba ngày bắt phải đóng tiền hoặc dọn ra. Nếu người thuê trả tất cả tiền thuê trong vòng ba ngày, chủ nhà phải chấp nhận và không được trực xuất người thuê. Chủ nhà không bắt buộc phải nhận một phần của số tiền thuê nhà. [RCW 59.12.030, 59.18.115(5)]

Vì không tuân hành các điều khoản của hợp đồng thuê nhà. Nếu người thuê không tuân hành hợp đồng thuê nhà (thí dụ, nuôi mèo trong khi hợp đồng quy định là không được phép nuôi mèo), chủ nhà có thể gửi một thư thông báo trước mười ngày cho biết phải tuân hành hoặc dọn ra. Nếu người thuê sửa đổi tình trạng một cách thỏa đáng trong thời hạn đó, chủ nhà không được tiếp tục tiến trình trực xuất.

Vì gây ra tình trạng "phế bỏ hoặc phiền nhiễu." Nếu người thuê phá hoại tài sản của chủ nhà, dùng chỗ ở để có hoạt động bất hợp pháp kể cả những hoạt động liên quan đến băng đảng hoặc ma túy, gây thiệt hại cho giá trị của tài sản, chủ nhà có thể gửi một thư thông báo trong ba ngày phải dọn ra. Người thuê phải dọn ra sau khi nhận được thư thông báo loại này. Không có quyền chọn lựa để ở lại và chỉnh đốn vấn đề.

Đối với các trường hợp vi phạm trong gia cư không có ma túy và rượu. Nếu một người thuê nhà tham gia một chương trình cai nghiện rượu và ma túy tại một nơi cư ngụ không có rượu và ma túy trong chưa tới hai năm và có dùng, sở hữu hoặc dùng chung ma túy hoặc rượu, gia chủ có thể thông báo trước ba ngày về việc yêu cầu người thuê nhà đó phải chuyển đi. Nếu người thuê nhà khắc phục hành động vi phạm trong vòng một ngày, hợp đồng thuê nhà sẽ không chấm dứt. Nếu người thuê nhà không khắc phục hành động vi phạm đó trong vòng một ngày, người thuê nhà sẽ phải chuyển đi nơi khác và hợp đồng thuê nhà sẽ bị chấm dứt. Nếu người thuê nhà có hành vi gần như tương tự trong vòng sáu tháng, gia chủ có thể thông báo trước ba ngày về việc yêu cầu người thuê nhà phải chuyển đi nơi khác và người thuê nhà không có quyền khắc phục hành động vi phạm nghiêm trọng đó.

Không có lý do. Trừ trường hợp ngoại lệ tại Thành Phố Seattle, gia chủ có thể chấm dứt việc cho thuê nhà hàng tháng mà không cần phải có hoặc đưa ra một lý do cụ thể, miễn là việc chấm dứt đó không phải là do phân biệt đối xử hoặc trả đũa.

Nếu chủ nhà muốn người thuê dọn ra và không đưa ra lý do, người thuê phải được thư thông báo trước 20 ngày để dọn ra. Người thuê phải nhận được thư thông báo ít nhất là 20 ngày trước khi phải đóng tiền thuê cho tháng kế tiếp. Người thuê chỉ có thể bị bắt buộc phải dọn ra vào cuối thời gian thuê nhà (ngày trước khi phải đóng tiền thuê). Thông thường, không được dùng thư thông báo 20 ngày nếu người thuê ký hợp đồng thuê dài hạn. Hãy phối kiểm văn kiện thuê nhà cụ thể để xác định xem có thể chấm dứt một hợp đồng thuê nhà dài hạn cách này hay không.

Nếu muốn truy tố một người thuê không chịu dọn ra, chủ nhà phải gửi thư thông báo chiếu theo luật về vấn đề cầm giữ bất hợp pháp (RCW 59.12.040).

Nếu người thuê tiếp tục ở trong nhà thuê và vi phạm thông báo phải dọn đi, chủ nhà phải ra tòa để khởi sự một vụ kiện về vấn đề được gọi là "cầm giữ bất hợp pháp." Nếu tòa phán quyết cho chủ nhà thắng kiện, cảnh sát trưởng sẽ được chỉ thị trực xuất người thuê ra khỏi nhà nếu người thuê không tự động dọn ra. Cách hợp pháp duy nhất để chủ nhà trực xuất người thuê ra khỏi căn gia cư là qua tòa án và văn phòng cảnh sát trưởng.

BỎ MẶC (RCW 59.18.310, 59.18.312)

Theo luật, tình trạng bỏ mặc xảy ra khi người thuê vừa không đóng tiền thuê vừa bày tỏ rõ ràng bằng lời nói và hành động ý định không tiếp tục ở trong nhà thuê nữa.

Khi nhà thuê bị bỏ mặc, chủ nhà có thể vào căn gia cư này và lấy đi bất cứ tài sản nào bị bỏ mặc. Tài sản này phải được cất giữ ở một nơi tương đối an ninh. Một thư thông báo sẽ được gửi cho người thuê cho biết tài sản hiện đang được cất giữ ở đâu và khi nào sẽ được bán đi. Nếu chủ nhà không có địa chỉ mới của người thuê, thư thông báo phải được gửi đến địa chỉ nhà thuê, để có thể được Bưu Điện Hoa Kỳ chuyển đi.

Thời gian chủ nhà phải đợi trước khi bán tài sản bỏ mặc tùy thuộc vào giá trị của những đồ vật đó. Nếu tổng giá trị tài sản dưới \$50, chủ nhà phải gửi thư thông báo về việc bán đó cho người thuê và sau đó chờ đợi bảy ngày. Phải đợi 45 ngày sau khi chủ nhà gửi thư thông báo về tình trạng bỏ mặc thì mới được bán những hình ảnh, vật kỷ niệm của gia đình, và những giấy tờ cá nhân.

Nếu tổng giá trị tài sản nhiều hơn \$50, chủ nhà phải gửi một thư thông báo về việc bán đó cho người thuê và sau đó chờ đợi 45 ngày. Các giấy tờ cá nhân, hình ảnh và vật kỷ niệm của gia đình có thể được bán cùng lúc như những tài sản khác.

Tiền thu được sau khi bán tài sản đó được dùng để trang trải cho số tiền mắc nợ chủ nhà, chẳng hạn như tiền thuê còn thiếu và chi phí cất giữ và bán các đồ vật này. Nếu còn lại số tiền nào, chủ nhà phải giữ lại cho người thuê trong một năm. Nếu không có người đòi lại trong khoảng thời gian đó, thì món tiền sẽ thuộc về chủ nhà.

Nếu chủ nhà tịch thu tài sản của người thuê và sau này tòa án xác định rằng không có tình trạng bỏ mặc, chủ nhà có thể bị ra lệnh phải bồi thường cho người thuê vì mất cửa, cũng như trả án phí và luật sư phí.

Trong vòng 14 ngày sau khi biết về tình trạng bỏ mặc, chủ nhà có trách nhiệm phải trả tiền cọc của người thuê hoặc đưa ra một văn kiện giải thích tại sao tiền cọc bị giữ lại.



BẢO TỒN NHÀ CỬA CỦA QUÝ VỊ

Xin quý vị báo cáo những đồ vật cần sửa chữa
này cho người quản lý chung cư của quý vị:

(xin đánh dấu vào những mục dưới đây và gửi lại ngay cho quản lý)

Vòi nước rò rỉ/Nhỏ giọt

Cầu tiêu rò rỉ

Chất bịt kín / trét kín của bồn tắm bị hư

Mốc / meo mọc trên tường hoặc gần ống nước

Cửa dính cứng

Lúc nhúc đầy: Kiến, gián, bọ bạc, chuột bọ, v.v.

Cửa sổ hoặc tường đọng hơi nước (chứng tỏ là quá ẩm ướt)

Mùi hôi hám từ các vật mục nát

Các máy gia dụng hoặc điện bị hư

Mục khác: _____

Nếu quý vị không được xếp đặt để thanh tra hoặc sửa chữa trong vòng bảy ngày, xin
vui lòng gọi cho người Quản Lý ở số: _____

Cám ơn quý vị!

Căn Chung Cư Số: _____ Tên Người Thuê: _____

Tên của Tòa Nhà: _____ Điện Thoại Người Thuê: _____