DC Office of the Tenant Advocate
Johanna Shreve, Chief Tenant Advocate

DC Mayor's Office on Asian and Pacific Islander Affairs
Soohyun "Julie" Koo, Director

Văn Phòng Biện Hộ Cho Người Thuê Nhà Tại D.C.

Bản Dự Luật về Quyền Lợi của Người Thuê Nhà tại Quận Columbia

Mối quan hệ giữa người thuê nhà và chủ nhà được thiết lập bởi hợp đồng mà người thuê cũng như người chủ nhà đều có những quyền lợi và nghĩa vụ. Ở mức tối thiểu, người chủ nhà được quyền đòi hỏi việc thanh toán tiền mướn nhà đúng hạn và người mướn nhà được quyền đòi hỏi chỗ ở phải an toàn, tươm tất, và sạch sẽ. Trong quá khứ, người chủ nhà được hưởng vị trí tay trên trong mối quan hệ này, và thu về nhiều lợi ích của thỏa thuận rất hời này. Thêm vào đó, người thuê nhà là một người tiêu dùng trong một thị trường mà hành vi của họ ảnh hưởng lớn đến số lượng nhà có sẵn để cho thuê, mức độ giá cả, và chất lượng của một mặt hàng thiết yếu – đó là nhà ở. Đó là lý do tại sao D.C. đã ban hành những luật lệ để giúp đỡ người thuê nhà hưởng lợi ích từ giao kèo thuê nhà với chủ nhà, và cũng đẩy mạnh sự tiện lợi, giá cả phải chăng và chất lượng cho nhà cho thuê ở DC.

Bản Dự Luật về Quyền Lợi của Người Thuê Nhà này chưa được toàn diện, cũng không thể thay thế cho các cố vấn tư pháp trong trường hợp tranh chấp với chủ nhà. Thay vào đó, bản dự luật này nhằm trang bị cho quý vị thêm kiến thức về quyền lợi cơ bản của người mướn nhà ở tại D.C. Ngoại trừ việc quản lý giá thuê mướn, những quyền lợi sau đây áp dụng cho những người thuê nhà ở DC. Nếu quý vị không biết quyền lợi của mình là gì hoặc không sử dụng chúng, những luật lệ nhằm bảo vệ người thuê nhà tại D.C. sẽ không có ích lợi gì cho quý vị! Hãy tìm hiểu về quyền lợi của quý vị và nếu có thắc mắc gì, xin liên lạc với Văn Phòng Biện Hộ cho Người Thuê Nhà tại số điện thoại (202) 719-6560 hoặc tại www.ota.dc.gov.

1. HỢP ĐỒNG CHO THUÊ: Không bắt buộc phải có hợp đồng cho thuê trên văn bản để thiết lập việc thuê mướn nhà ở. Nếu có, chủ nhà phải cung cấp cho quý vị bản sao của hợp đồng cho thuê và tất cả phụ lục. Đồng thời, chủ nhà phải cung cấp cho quý vị bản sao của các quy định về nhà ở tại D.C., bao gồm những quy định cho mối quan hệ giữa Chủ Nhà và Người Thuê Nhà. Một số điều khoản trong hợp đồng thuê mướn đã bị cấm, bao gồm điều khoản miễn nghĩa vụ pháp lý cho chủ nhà trong trường hợp không bảo trì nhà cửa/tài sản một cách hợp lý. Chủ nhà không được phép thay đổi điều khoản có sẵn trong hợp đồng cho thuê mà không có sự đồng ý của quý vị. Sau thời hạn của hợp đồng cho thuê ban đầu hết hạn, quý vị có quyền được tiếp tục thuê nhà từng tháng một, trên cùng những điều khoản, không giới hạn thời gian. (14 D.C.M.R. §§ 101, 106 & 300-399)

2. TIỀN CỌC: Chủ nhà bắt buộc phải đặt tiền cọc của quý vị vào một tài khoản có tiền lời. Chủ nhà phải đăng thông báo nơi giữ tiền cọc và lãi suất của số tiền. Trong vòng 45 ngày sau khi quý vị dọn ra khỏi nhà, chủ nhà phải trả lại tiền cọc cùng với tiền lời hoặc cung cấp cho quý vị một thông báo trên văn bản để thông báo rằng tiền cọc sẽ được dùng vào việc thanh toán những phí tổn chính đáng. Chủ nhà phải báo cho quý vị về ngày và giờ của buổi "kiểm tra nhà" sau khi dọn ra. (14 D.C.M.R. §§ 308-311)

3. CUNG CẤP THÔNG TIN: Ngay khi nhận được đơn thuê nhà của quý vị, chủ nhà phải cung cấp thông tin về: (a) tiền thuê nhà; (b) những kiến nghị mà có thể ảnh hưởng đến nhà thuê, (c) những phí bổ sung và ngày chúng hết hạn; (d) căn nhà thuê có nằm trong kiểm soát giá thuê mướn hay không; các báo cáo về những vi phạm điều lệ thuê mướn nhà; (f) tất cả phí nộp đơn, tiền đặt cọc, và lãi suất nào không được hoàn trả; (g) bất cứ khả năng chuyển đổi thành căn hộ chung cư dạng condo (cá nhân sở hữu từng

căn hộ) hay nhà chung cư dạng co-op (tòa nhà thuộc sở hữu tập thể) nào (h) thông tin về quyền sở hữu và giấy phép kinh doanh. Chủ nhà phải cho quý vị biết những thông tin trên trong thời gian quý vị thuê nhà. Dưới sự yêu cầu hằng năm của quý vị, chủ nhà phải cung cấp thông tin về mức tăng tiền mướn nhà trong 3 năm gần nhất và lí do tăng giá. (D.C. Official Code § 42-3502.22)

4. BIÊN NHẬN TRẢ TIỀN NHÀ: Chủ nhà phải cung cấp cho quý vị biên lai cho những khoản tiền chi trả, ngoại trừ trường hợp được thanh toán bằng chi phiếu cá nhân và chi trả hết khoản tiền còn thiếu. Biên lai phải nói rõ mục đích và ngày chi trả cũng như những khoản tiền còn lại phải trả. (14 D.C.M.R. § 306)

5. KIỂM SOÁT TIỀN THUÊ: Trừ khi đơn vị cho thuê được miễn khỏi việc kiểm soát tiền thuê, chủ nhà có thể không được phép tăng tiền thuê: (a) trừ khi chủ nhà và người quản lý có đã đăng ký và có giấy phép hợp pháp; (b) trừ khi khu hộ cho thuê tuân theo các điều lệ nhà ở một cách chính đáng; (c) quá 1 lần mỗi 12 tháng; (d) quá chỉ số giá tiêu dùng cho người lớn tuổi hoặc tàn tật; (e) quá chỉ số giá tiêu dùng + 2% cho những người thuê nhà khác. Những khoản tiền cho thuê gia tăng nhiều hơn mục (d) hoặc (e) phải có sự chấp thuận của Cơ quan Quản Lý Tiền Thuê. Quý vị được quyền có một bản sao, và có thể tranh chấp với chủ nhà về khoản tiền gia tăng trong tiền thuê nhà. Quý vị cũng có thể tranh chấp những khoản tiền gia tăng trong vòng 3 năm trở lại.

6. TÌNH TRẠNG NHÀ: Chủ nhà phải đảm bảo căn hộ của quý vị và những nơi sinh hoạt chung phải an toàn và hợp vệ sinh ngay ngày đầu thuê nhà. Đây còn được gọi là "**bảo hành điều kiện sinh sống/warranty of habitality"** mà đã được bao hàm trong hợp đồng thuê nhà và được nêu rõ trong quy định của DC. Chủ nhà phải đảm bảo căn hộ và những nơi sinh hoạt chung được chấp hành theo quy định nhà ở, bao gồm giữ nhà cho thuê an toàn và không có sự xuất hiện của động vật gặm nhấm và sâu bọ, giữ cho kiến trúc và các phương tiện của tòa nhà được tu bổ hợp lý, và đảm bảo có đủ hệ máy lạnh & sưởi, ánh sáng và hệ thống thông hơi. (14 D.C.M.R. §§ 301 & 400-999)

7. HƯỞNG THỤ SỰ YÊN TĨNH: Chủ nhà được phép sửa chữa những nơi cần thiết, nhưng không được phép cản trở việc hưởng thụ sự yên tĩnh của quý vị một cách vô lý. Điều này áp dụng cho những đề án xây dựng và bất cứ cố gắng nào làm cho quý vị phải dọn ra khỏi căn hộ quý vị đang thuê. (D.C. Official Code § 42-3402.10)

8. PHÂN BIỆT ĐỐI XỬ: Chủ nhà không được phép phân biệt đối xử với bất cứ người thuê nhà nào dưới các thành phần được bảo vệ. Hành động phân biệt đối xử bao gồm từ chối việc cho thuê; cho thuê dưới điều khoản, điều kiện, hoặc ưu đãi bất lợi cho người thuê nhà; tạo một môi trường sống khắc nghiệt; và từ chối những dàn xếp hợp lý để người thuê nhà có cơ hội công bằng trong việc sử dụng và hưởng thụ chỗ ở. Các thành phần được bảo vệ bao gồm sắc tộc, tuổi tác, tình trạng tàn tật, tình trạng gia đình, khuynh hướng tính dục, nạn nhân của bạo hành gia đình, nguồn thu nhập (bao gồm tiền trợ cấp của chính phủ), và khoảng 10 thể loại khác. (D.C. Official Code § 2-1401.01 *et seq.*)

9. TRẢ THÙ: Chủ nhà không được phép trả thù quý vị khi quý vị chấp hành bất cứ quyền lợi nào của người thuê nhà. Các hình thức trả thù có thể là tìm cách đòi lại nhà quý vị đang thuê, tăng tiền thuê nhà, giảm các dịch vụ đang cung cấp, hoặc gia tăng nghĩa vụ của người thuê nhà một cách bất hợp pháp. Các hình thức trả thù khác cũng có thể là vi phạm tự do cá nhân của quý vị, quấy rối, hay không tôn trọng các điều khoản trong hợp đồng mướn nhà. (D.C. Official Code § 42-3505.02)

10. QUYỀN TỔ CHỨC : Chủ nhà không được phép can thiệp vào quyền lợi của người thuê nhà trong việc tổ chức một hiệp hội người thuê nhà, tổ chức các cuộc họp, phân phát tài liệu, thông báo tin tức, và cho phép các đoàn thể của người thuê nhà vào căn hộ cho thuê. (D.C. Official Code § 42-3505.06)

11. CHUYỂN ĐỔI : Chủ nhà không được phép chuyển đổi nhà đang cho thuê thành nhà chung cư dạng co-op (tòa nhà thuộc sở hữu tập thể) hay nhà chung cư dạng condo (cá nhân sở hữu từng căn hộ) trừ khi đa số người thuê nhà bầu chọn việc chuyển đổi trong một cuộc bầu cử được chứng nhận bởi Hội Đồng Quản Lý Mua Bán và Chuyển Đổi của DC. (D.C. Official Code § 42-3402.02)

12. MUA BÁN: Trước khi bán nhà cho thuê, chủ nhà phải cho quý vị và những người thuê nhà khác cơ hội được mua lại nhà cho thuê. (D.C. Official Code § 42-3404.02)

13. TRỢ GIÚP VIỆC DI CHUYỂN CHỖ Ở: Nếu quý vị phải di chuyển chỗ ở vì nhà cho thuê cần nâng cấp hay phục hồi một cách đáng kể, hay bị phá hủy, hoặc bị ngừng sử dụng nhà đang thuê, quý vị có quyền được chủ nhà trợ giúp trong việc di chuyển chỗ ở. (D.C. Official Code § 42-3507)

14. TRỤC XUẤT KHỎI CHỖ Ở: Chủ nhà chỉ được phép trục xuất quý vị khỏi nhà vì một trong mười lý do đặt ra trong Điều Luật Nhà Cho Thuê năm 1985. Ví dụ, quý vị không thể bị trục xuất với lý do hợp đồng thuê hết hạn, hoặc vì nhà cho thuê bị **tịch thu**. Dù có một lý do chính đáng để trục xuất quý vị, chủ nhà cũng không được phép dùng phương thức cá nhân như cắt điện nước hoặc đổi ổ khóa. Thay vì đó, chủ nhà phải tiến hành việc trục xuất qua một quá trình pháp lý. Quý vị phải được cung cấp thông cáo trục xuất bằng văn bản (ngoại trừ trường hợp quý vị không thanh toán tiền nhà, quý vị sẽ không được thông báo trước khi trục xuất như quý vị đã đồng ý trong hợp đồng cho thuê); cơ hội để sửa chữa vi phạm trong hợp đồng thuê nhà, nếu đó là điều cơ bản dẫn đến việc trục xuất; cơ hội để tranh cãi với lời cáo buộc của chủ nhà trước tòa. Cuối cùng, bất cứ những việc trục xuất nào đều phải được giải quyết theo lệnh tòa án, và phải được dàn xếp và giám sát bởi Bộ Cảnh Sát Hoa Kỳ. (D.C. Official Code § 42-3505.01)