

## NHỮNG HÌNH THỨC THUÊ NHÀ KHÔNG THUỘC CÁC TRƯỜNG HỢP QUI ĐỊNH TRONG ĐẠO LUẬT VỀ NGƯỜI CHO THUÊ VÀ NGƯỜI THUÊ

- Việc cư trú trong một nơi liên quan đến việc giam giữ, các dịch vụ y tế, hoặc các dịch vụ trong tù.
- Sự lưu trú theo một hợp đồng ký quỹ có giá trị.
- Những người thuê đã thực thi quyền chọn mua. (Những quyền chọn chưa được thực thi vẫn thuộc phạm vi điều chỉnh của đạo luật này).
- Các nơi lưu trú tạm thời: khách sạn, nhà nghỉ, v.v.
- Nơi ở của gia đình được thuê theo thỏa thuận cho thuê đất nông nghiệp.
- Nhà ở cho những người lao động nông nghiệp theo mùa vụ.
- Nhà ở cho người thuê nhà/ người làm công có quyền chiếm dụng phụ thuộc vào công việc của họ.
- Những người thuê không gian trong khu nhà mobile home. Những người thuê mobile home hoặc thuê không gian có thể thuộc phạm vi qui định của luật này.

### TRÁCH NHIỆM CỦA NGƯỜI CHO THUÊ

**Người cho thuê sẽ:**

- Đảm bảo nơi ở tuân theo các qui định và luật của liên bang và địa phương có ảnh hưởng đến sức khỏe và sự an toàn của người thuê nhà.
- Duy trì các thành phần kết cấu nhà.
- Giữ gìn các khu vực chung sạch sẽ và an toàn.
- Cung cấp phương tiện kiểm soát côn trùng, các loài gặm nhấm và các loài vật gây hại khác trừ trường hợp do người thuê gây ra. (Tại những nơi ở có một hộ gia đình thuê, chủ nhà không cần chịu trách nhiệm về vấn đề côn trùng diễn ra trong thời gian cho thuê).
- Cung cấp cho người thuê khóa và ổ khóa phù hợp.
- Đảm bảo cung cấp các trang thiết bị điện, nước, sưởi và các thiết bị khác thuộc trách nhiệm của chủ nhà.
- Đảm bảo nơi ở trong điều kiện che chắn tốt các kiểu thời tiết.
- Cung cấp thùng rác và sắp xếp việc bỏ rác, trừ trường hợp nhà của các gia đình riêng.
- Cung cấp đủ nhiệt, nước và nước nóng.
- Cung cấp tên/ địa chỉ của người cho thuê bằng lời hoặc trên thỏa thuận thuê nhà hoặc bằng các thông báo rõ ràng ở khu vực cho thuê.
- Thông báo cho người thuê ngay khi có bất kỳ thay đổi nào từ phía người cho thuê bằng thư đảm bảo hoặc bằng các phương tiện cập nhật thông tin.
- Cung cấp tên một người đại diện sống trong quận có ngôi nhà cho thuê nếu chủ nhà sống ở bang khác.
- Cung cấp thiết bị báo cháy và đảm bảo chúng hoạt động tốt vào thời điểm người thuê chuyển đến.
- Đặt máy nước nóng ở 120°F cho người thuê mới.
- Cung cấp cho người thuê biên lai thu tiền khi được

người thuê yêu cầu.

- Cung cấp biên lai các loại phí/ tiền đặt cọc đã được thanh toán để giữ quyền thuê nhà và mô tả bằng văn bản những điều kiện trả lại tiền đặt cọc.
- Cung cấp cho người thuê thông tin đã được Bộ Y Tế thông qua về các mối nguy hiểm đến sức khoẻ liên quan đến việc tiếp xúc với nấm mốc trong nhà.

**Người cho thuê sẽ không:**

- Cố tình tắt các tiện ích của người thuê (chủ nhà có thể phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại của người thuê cộng với tiền phạt \$100 mỗi ngày và thuê luật sư)
- Khóa người thuê ở bên ngoài.
- Tịch thu tài sản cá nhân của người thuê.
- Cố gắng dùng vũ lực để đuổi người thuê.
- Trả thù người thuê khi họ sử dụng quyền hợp pháp của mình. Hành động có thể xem là trả thù bao gồm việc người cho thuê liên tiếp đuổi người thuê ra khỏi nhà, tăng giá thuê, cắt giảm dịch vụ, hoặc tăng các nghĩa vụ đối với người thuê trong vòng 90 ngày kể từ ngày người thuê sử dụng các quyền của mình được qui định trong Đạo luật về Người cho thuê – Người thuê nhà ở.
- Thu của người thuê tiềm năng phí thuê nhà nhiều hơn giá trị thực đã được định giá.

### TRÁCH NHIỆM CỦA NGƯỜI THUÊ NHÀ

**Người thuê nhà sẽ:**

- Trả tiền thuê và các chi phí tiện ích theo thỏa thuận.
- Tuân thủ các qui định đã được chủ nhà thông báo cũng như các luật và pháp lệnh của nhà nước và địa phương.
- Giữ gìn vệ sinh nhà ở.
- Xử lý đúng cách tất cả chất thải và loại bỏ sự xâm nhập của côn trùng gây ra bởi người thuê nhà.
- Rời nhà thuê trong điều kiện tốt như khi mới chuyển đến. Người thuê phải chịu trách nhiệm về bất kỳ hỏng hóc nào trong thời gian thuê nhà, trừ những hao mòn hợp lý.
- Cung cấp cho chủ nhà chìa khóa nếu người thuê thay đổi ổ khóa.
- Đảm bảo các thiết bị báo cháy trong điều kiện hoạt động tốt.

**Người thuê nhà sẽ không:**

- Cố ý hoặc vô tình làm hư hại nơi ở hoặc di chuyển các thiết bị khỏi nơi ở.
- Cho phép người nhà hoặc khách làm hư hỏng nơi ở.
- Đề một sự việc gây phiền toái xảy ra tại nơi ở.
- Không đồng ý một cách vô lý việc chủ nhà vào nhà (Hình phạt là \$100 mỗi lần vi phạm khi chủ nhà có văn bản thông báo)
- Tham gia hoặc cho phép bất cứ ai khác tham gia vào các hoạt động liên quan đến ma túy tại nơi ở.

### VIỆC PHÂN BIỆT ĐỐI XỬ

Luật liên bang, bang và/ hoặc địa phương nghiêm cấm việc phân biệt đối xử trong việc cho thuê nhà dựa trên giới tính, sắc tộc, tín điều/ tôn giáo, màu da, tình trạng hôn nhân, gia đình có trẻ nhỏ, nguồn gốc quốc tịch, tàn tật, tình trạng nhiễm HIV, tình trạng trong quân đội/ cựu chiến binh, việc xác định giới tính hoặc xu hướng tình dục. Các vi phạm cần được báo cho DRC, Ủy ban quyền con người bang Washington hoặc đường dây nóng của HUD Liên bang tại số 1-800-233-3247.

### QUYỀN RIÊNG TƯ CỦA NGƯỜI THUÊ NHÀ

- Người cho thuê không có quyền xâm nhập vào nơi ở của người thuê mà không có sự đồng ý của họ, lệnh của tòa án hoặc phán quyết trọng tài, trừ trường hợp khẩn cấp hoặc nhà bị bỏ hoang.
- Người cho thuê phải thông báo cho người thuê trước hai ngày nếu có ý định vào thăm nhà. (Một ngày nếu chủ nhà muốn cho người mua nhà hoặc thuê nhà tiềm năng đến xem tại một thời gian và ngày cụ thể).
- Người thuê không được từ chối một cách vô lý việc người cho thuê đến kiểm tra, để tiến hành các sửa chữa cần thiết, cung cấp các dịch vụ cần thiết hoặc cho người mua hoặc người thuê tiềm năng xem nhà.
- Chủ nhà không được lạm dụng quyền được vào nhà hoặc sử dụng quyền đó để quấy rối người thuê. Chủ nhà cũng không được can thiệp đến sự riêng tư của người thuê bằng việc cho xem nhà quá nhiều. Chủ nhà chỉ có thể vào nhà vào các thời điểm hợp lý.
- Nếu người cho thuê hoặc người thuê tiếp tục vi phạm mục này sau khi đã có thông báo bằng văn bản với ngày tháng và thời gian vi phạm, họ sẽ có thể bị phạt tới \$100 cho mỗi lần vi phạm tiếp theo.

### CÁC THỎA THUẬN THUÊ NHÀ

Các thỏa thuận thuê quy định các điều kiện sử dụng và chiếm dụng nơi cư trú. Nếu cần đặt cọc, các bên cần có thỏa thuận thuê bằng văn bản và cần hoàn thành và ký một danh sách nghiệm thu.
**THUÊ THEO THÁNG:** là thỏa thuận bằng miệng hoặc văn bản sẽ tiếp tục vô thời hạn cho đến khi một trong hai bên chấm dứt thỏa thuận bằng thông báo văn bản.
**THUÊ THEO KỶ HẠN:** là hợp đồng văn bản cho thuê một nơi ở trong một khoảng thời gian nhất định. Cả người thuê và người cho thuê đều bị ràng buộc bởi các điều khoản của hợp đồng cho thuê.
**MIỄN QUYỀN:** Trừ các trường hợp nhất định, luật pháp cấm các thỏa thuận thuê nhà chứa các điều sau:

- Bắt buộc người thuê từ bỏ các quyền hợp pháp của mình.
- Cho phép người cho thuê khởi kiện không cần thông báo.
- Bắt buộc người thuê trả phí luật sư trừ khi luật pháp qui định.
- Cho phép chủ nhà tịch thu tài sản của người thuê.

5. Chi định trước một trọng tài cụ thể.

**THAY ĐỔI CÁC QUI ĐỊNH/ TĂNG GIÁ CHO THUÊ:**

Trong loại hình thuê nhà theo tháng, người cho thuê có thể thay đổi qui định và/ hoặc tăng giá cho thuê bằng việc thông báo bằng văn bản cho người thuê ít nhất 30 ngày trước khi kết thúc thời gian thuê.

### TIỀN ĐẶT CỌC

**Khi yêu cầu tiền đặt cọc, người cho thuê cần:**

- Đưa ra thỏa thuận thuê bằng văn bản và cung cấp một danh sách nghiệm thu được ký bởi cả hai bên trong đó có nêu các điều kiện và độ sạch sẽ của nơi ở.
- Nếu trong hợp đồng các trường hợp mà tiền đặt cọc có thể bị người cho thuê giữ lại.
- Đặt tiền đặt cọc tại một tài khoản tin cậy ở Washington và giao cho người thuê biên lai thể hiện vị trí của tài khoản này.
- Trong vòng 21 ngày sau khi người thuê chuyển đi, trả lại tiền đặt cọc với việc tính toán cụ thể từng mục cho các khoản bị giữ lại. (Gửi thư thông báo trong vòng 21 ngày là đủ). Việc không tuân thủ có thể khiến người cho thuê phải trả toàn bộ số tiền đặt cọc cộng với phí luật sư. Tòa án có thể yêu cầu gấp đôi số tiền đặt cọc trong một số trường hợp nhất định.
- Không được chi định một khoản phí không hoàn lại là tiền đặt cọc hoặc bao gồm khoản tiền đó trong tiền đặt cọc.
- Không được thu tiền cho việc vệ sinh thông thường nếu người thuê đã trả một khoản phí vệ sinh không hoàn lại.

### SỬA CHỮA

- Người thuê phải thường xuyên thanh toán tiền thuê và các khoản tiện ích khác và phải thông báo cho chủ nhà bằng văn bản khi cần sửa chữa, trên đó có nêu địa chỉ của bất động sản cho thuê để sử dụng các giải pháp sau đây.
- Chủ nhà cần tiến hành sửa chữa càng sớm càng tốt sau khi nhận được thông báo bằng văn bản, nhưng không muộn hơn:
  - 24 giờ để khôi phục nước nóng/ lạnh hoặc hệ thống sưởi hoặc khắc phục tình trạng đe dọa đến sức khỏe, mạng sống của người thuê.
  - 72 giờ để sửa chữa tủ lạnh, bếp, lò nướng hoặc các vấn đề nghiêm trọng ở hệ thống ống nước.
  - 10 ngày trong các trường hợp khác.
Nếu chủ nhà không thể tuân thủ các thời hạn này vì những tình huống ngoài tầm kiểm soát của họ thì việc sửa chữa phải được thực hiện càng sớm càng tốt.
- Chủ nhà/ Người thuê có thể thông báo cho các cơ quan y tế/ tòa nhà về những vi phạm luật xây dựng có thể xảy ra.

## CÁC GIẢI PHÁP CHO NGƯỜI THUÊ NẾU CHỦ NHÀ KHÔNG THỰC HIỆN SỬA CHỮA:

**Sửa Chữa Và Khấu Trừ:** Nếu việc sửa chữa đòi hỏi một người thợ có giấy phép hoặc có tay nghề, người thuê cần:

- Gửi chủ nhà một bản ước tính xác tín từ thợ sửa chữa, bằng cách tự mang đến hoặc bằng thư đảm bảo.
- Nếu chủ nhà không khởi động việc sửa chữa trong thời gian nêu ra trong ‘Mục Sửa Chữa’, người thuê có thể hợp đồng với thợ sửa chữa để tiến hành công việc.
- Tuy nhiên, nếu việc sửa chữa đòi hỏi phải chờ 10 ngày, người thuê không thể cho tiến hành sửa chữa cho đến hết 10 ngày sau khi chủ nhà nhận được thông báo yêu cầu trong mục ‘Sửa chữa’ ở trên, hoặc 2 ngày sau khi chủ nhà nhận được bản ước tính, tùy theo tài liệu muợn hơn.
- Người thuê cần tạo cơ hội cho chủ nhà nghiệm thu công việc.
- Người thuê có thể khấu trừ chi phí sửa chữa từ tiền thuê nhà của tháng tiếp theo. Khoản khấu trừ này không thể vượt quá tiền thuê của hai tháng cho mỗi sửa chữa và không quá tiền thuê cho hai tháng trong bất kỳ khoảng thời gian 12 tháng nào.

**Tự Sửa Chữa:** Nếu chi phí sửa chữa không quá khoản tiền thuê nhà cho 1 tháng và không cần đến một người thợ sửa chữa có giấy phép hoặc lành nghề, người thuê có thể thông báo với chủ nhà về ý định tự sửa chữa. Không yêu cầu bản ước tính cho các sửa chữa người thuê tự thực hiện.

- Nếu chủ nhà không bắt đầu việc sửa chữa trong khoảng thời gian nêu trên, người thuê có thể tự sửa chữa theo cách những người thợ thường làm.
- Sau khi tạo cơ hội cho chủ nhà nghiệm thu công việc, người thuê có thể khấu trừ tất cả các chi phí (bao gồm cả tiền công và tiền vật liệu) từ tiền thuê nhà tháng tiếp theo.
- Người thuê không thể khấu trừ nhiều hơn tiền thuê một tháng cho mỗi sửa chữa hoặc nhiều hơn tiền thuê một tháng trong bất kỳ khoảng thời gian 12 tháng nào theo qui định này.

**Giảm Giá Thuê:** Trong các trường hợp hư hỏng nghiêm trọng, tòa án hoặc trọng tài có thể quyết định việc giảm giá thuê cho đến khi hư hỏng được khắc phục.

**Chuyển Đi:** Nếu chủ nhà không thực hiện sửa chữa trong những trường hợp nêu trên, người thuê có thể thông báo bằng văn bản cho chủ nhà, chấm dứt thỏa thuận và chuyên khỏi nơi ở mà không có thêm nghĩa vụ nào. Người thuê sẽ được quyền nhận bồi hoàn khoản tiền thuê đã trả trước tùy từng trường hợp thực tế và một bản kê đầy đủ và cụ thể cho những khoản tiền đặt cọc

không được hoàn lại.

**Ủy thác tiền Thuê:** Nếu những quy định về sửa chữa nêu trên không thỏa đáng, người thuê có thể yêu cầu chính quyền địa phương điều tra và chứng nhận việc có tồn tại những điều kiện nguy hiểm và, sau thông báo, có thể ủy thác tiền thuê cho bên thứ ba. (Đây là một phần đòi hỏi hiểu biết chuyên ngành – hãy xin tư vấn pháp lý trước khi sử dụng nó)

**Chú ý:** Chủ nhà không được có hành động trả đũa người thuê nhà khi họ sử dụng quyền của mình trong các mục liên quan đến sửa chữa. Hãy xem mục “Trách Nhiệm Của Chủ Nhà” phía trên.

## CHẤM DỨT THỜI GIAN THUÊ NHÀ

1. Việc thuê nhà theo tháng sẽ chấm dứt khi một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên còn lại ít nhất 20 ngày trước khi kết thúc thời gian thuê.
2. Nếu người thuê có hợp đồng theo kỳ hạn, thời gian thuê nhà sẽ tự động chấm dứt vào ngày cuối cùng của kỳ hạn thuê mà không cần thông báo của cả hai bên. Tuy nhiên, các bên có thể thỏa thuận trong hợp đồng thuê rằng người thuê hoặc chủ nhà cần thông báo về ý định tiếp tục hoặc chấm dứt việc thuê nhà. Trong một số ít trường hợp, hợp đồng thuê theo kỳ hạn có thể chuyển thành hợp đồng thuê theo tháng nhưng cần nêu rõ điều này trong hợp đồng.
3. Chủ nhà có thể chấm dứt hợp đồng cho thuê với thời gian báo trước ngắn hơn trong các trường hợp sau:
  - **Không trả tiền thuê nhà** – thông báo bằng văn bản trước 3 ngày để người thuê trả tiền hoặc dọn đi.
  - **Không khắc phục vi phạm thỏa thuận hoặc hợp đồng thuê nhà** - thông báo bằng văn bản trước 10 ngày để người thuê tuân thủ hoặc dọn đi.
  - **Phá hủy tài sản, gây rối, tiến hành kinh doanh bất hợp pháp hoặc tham gia vào các hoạt động liên quan đến ma túy** - thông báo bằng văn bản trước 3 ngày.
4. Người thuê là thành viên trong các lực lượng vũ trang, hoặc vợ/ chồng hoặc người phụ thuộc của người thuê có thể chấm dứt thỏa thuận thuê nhà với sự báo trước ít hơn 20 ngày nếu họ nhận được lệnh phân công lại hoặc làm nhiệm vụ mà không cho họ đủ 20 ngày để báo trước. Người thuê cần thông báo về lệnh được phân công hoặc làm nhiệm vụ này không quá bảy (7) ngày sau khi nhận lệnh.

## TRỰC XUẤT/ CHIẾM NGỤ TRÁI PHÉP

Chủ nhà không được phép dùng vũ lực để đuổi người thuê ra khỏi nhà vì bất kỳ lý do gì cho đến khi quá trình sau được thực hiện (Khóa người thuê bên ngoài, cắt các tiện ích, thu giữ tài sản của người thuê, v.v. đều là bất

hợp pháp):

- Nếu người thuê từ chối chuyển đi sau khi hợp đồng thuê đã chấm dứt, chủ nhà có thể thưa kiện, còn gọi là hành động Chiếm ngụ trái phép, để trục xuất người thuê.
- Người thuê phải xuất hiện tại tòa để bảo vệ quyền lợi của mình. Nếu tòa án đứng về phía chủ nhà, cảnh sát sẽ được yêu cầu đưa người thuê ra nếu họ không tự nguyện rời đi.

## THÔNG BÁO CẦN GỬI CHO NGƯỜI THUÊ

1. Chủ nhà cần cung cấp cho người thuê những thông tin đã được cơ quan y tế cung cấp hoặc phê chuẩn về những mối nguy hại đến sức khỏe liên quan đến nấm mốc, và những thông tin về cách kiểm soát nấm mốc. Các thông tin này cần được cung cấp cho mỗi người thuê bằng văn bản hoặc dán ở khu vực dễ thấy tại nơi ở.
2. Tất cả các thỏa thuận cho thuê cần cung cấp cho người thuê thông báo bằng văn bản về những kẻ phạm tội tình dục trong đó cần có các thông tin sau:  
**THÔNG BÁO CHO NGƯỜI THUÊ:**  
CÓ THỂ TÌM CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN NHỮNG KẸ PHẠM TỘI TÌNH DỤC TẠI CƠ QUAN HÀNH PHÁP ĐỊA PHƯƠNG. THÔNG BÁO NÀY CHỈ NHẪM CUNG CẤP CHO BẠN VỀ NƠI CÓ THỂ TÌM KIẾM CÁC THÔNG TIN NÀY VÀ KHÔNG THỂ HIỆN VIỆC CÓ HAY KHÔNG NHỮNG KẸ PHẠM TỘI TÌNH DỤC TẠI KHU VỰC NÀY.

## THÔNG BÁO BẰNG VĂN BẢN HỢP LỆ

Thông báo văn bản hợp lệ cần nêu ra địa chỉ của bất động sản cho thuê, và được đích thân giao hoặc bằng thư đảm bảo với yêu cầu có giấy biên nhận. Một bản sao của thông báo có thể được gửi qua thư thường và một bản được bạn lưu lại.

## CÁC DỊCH VỤ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

**Thay vì ra tòa:**

**Trung tâm Giải quyết Tranh chấp cung cấp các dịch vụ giải quyết mâu thuẫn và trung gian nhằm trợ giúp người cho thuê và người thuê giải quyết các tranh chấp của họ.**

**Để có thêm thông tin về dịch vụ này và các dịch vụ khác:**

**Hãy gọi tới số 425-339-1335 hoặc 1-800-280-4770**

# TÓM TẮT ĐẠO LUẬT VỀ NGƯỜI CHO THUÊ – NGƯỜI THUÊ NHÀ Ở WASHINGTON

NHƯ QUI ĐỊNH TRONG  
RCW 59.18  
& VÀ CÁC ĐIỀU LỆ LIÊN QUAN



**Volunteers  
of America®**  
WESTERN WASHINGTON

**Trung tâm giải quyết tranh  
chấp của các quận Snohomish,  
Island và Skagit**

**LTinfo@voaww.org**  
**Hãy gọi tới số 425-339-1335**  
**hoặc 1-800-280-4770**

Tài liệu này chỉ mang tính chất cung cấp thông tin, không mang tính chất trình bày lại bộ luật.

Chỉnh sửa tháng 6/2016