

## Các Quy tắc Mới cho Chủ nhà

*Quan trọng là phải nhận ra rằng những thay đổi có thể xảy ra trong lĩnh vực pháp luật này. Thông tin này không nhằm tư vấn pháp lý liên quan đến vấn đề cụ thể của quý vị, và không nhằm thay thế công việc của luật sư.*

---

### SB 608 có áp dụng cho thời gian thuê nhà của tôi không?

Các quy định của SB 608 áp dụng:

1. Cho bất kỳ thời gian thuê nhà kỳ hạn cố định nào được ký kết hoặc gia hạn sau ngày 27 tháng 2 năm 2019;
2. Cho việc chấm dứt bất kỳ thời gian thuê nhà tháng này qua tháng khác nào xảy ra sau ngày 30 tháng 3 năm 2019; và
3. Cho tất cả thông báo tăng tiền thuê nhà.

---

### Chủ nhà gửi thông báo chấm dứt cho người thuê nhà bằng cách nào?

SB 608 không thay đổi cách cấp thông báo chấm dứt. Bất kỳ thông báo chấm dứt nào phải bằng văn bản (giấy, không phải email hoặc tin nhắn) và có thể được tổng đạt bằng cách gửi tận tay hoặc qua thư hạng nhất (thêm ba ngày nữa vào bất kỳ thời gian thông báo nào nếu dùng thư hạng nhất). Một số thỏa thuận thuê mướn cho phép sử dụng “dịch vụ bưu điện,” nhưng chỉ khi có thông tin cần thiết nhất định trong thỏa thuận thuê mướn và các điều kiện khác tồn tại.

---

### Chủ nhà có thể chấm dứt thời gian thuê nhà tháng này qua tháng khác theo SB 608 không?

Trong hầu hết các khu vực pháp lý, chủ nhà có thể đưa ra văn bản đuổi người ra khỏi nhà trước 30 ngày “không có lý do” cho người thuê nhà tháng này qua tháng khác trong năm thứ nhất cư ngụ. Trong các khu vực pháp lý khác, bao gồm Portland và Milwaukie, quy định là 90 ngày thay vì 30 ngày. “Năm thứ nhất cư ngụ” có nghĩa là năm thứ nhất người thuê nhà cư trú tại một bất động sản cho thuê với thỏa thuận thuê mướn tháng này qua tháng khác.

Sau năm thứ nhất cư ngụ, chủ nhà có người thuê nhà tháng này qua tháng khác có thể đưa ra thông báo chấm dứt trước 90 ngày nếu chủ nhà có “lý do đủ tiêu chuẩn của chủ nhà.” (Xem thảo luận về lý do đủ tiêu chuẩn của chủ nhà ở bên dưới.) Nếu chủ nhà có lý do đủ tiêu chuẩn của chủ nhà biện minh cho thông báo chấm dứt trước 90 ngày, chủ nhà phải:

1. Đưa ra một thông báo chấm dứt nêu rõ lý do chấm dứt và các dữ kiện hỗ trợ cho phép chấm dứt;
2. Nêu thỏa thuận thuê mướn sẽ chấm dứt vào một ngày cụ thể ít nhất 90 ngày sau đó; và
3. Trả cho người thuê nhà một tháng tiền thuê nhà khi đưa ra văn bản thông báo chấm dứt TRỪ KHI chủ nhà có quyền lợi sở hữu trong từ bốn đơn vị nhà ở trở xuống ở bất cứ đâu (không chỉ

Oregon). Quyền lợi sở hữu bao gồm việc là chủ sở hữu duy nhất của một khuôn viên, chủ đồng sở hữu của một khuôn viên, hoặc chủ sở hữu của một LLC sở hữu bất động sản.

Chủ nhà cũng có thể đưa ra thông báo chấm dứt “không có lý do” sau năm thứ nhất cư ngụ nếu nơi cư trú chính của chủ nhà ở trong cùng tòa nhà hoặc trên cùng khuôn viên với người thuê nhà, và tòa nhà hoặc khuôn viên đó chỉ có một hoặc hai đơn vị nhà ở. Điều này có thể xảy ra nếu người thuê nhà sống trong một ADU trên khuôn viên. Hầu hết các khu vực pháp lý yêu cầu thông báo trước 60 ngày; các khu vực pháp lý khác, bao gồm Portland, Bend, và Milwaukie, yêu cầu thông báo trước 90 ngày.

Dòng thời gian có thể khác khi có liên quan đến bán tài sản, nếu:

1. Chủ nhà đã chấp nhận đề nghị để bán một đơn vị nhà ở riêng biệt với mọi đơn vị khác;
2. Người mua có thiện ý dự định cư ngụ trong đơn vị nhà ở, lấy đó làm nơi cư trú chính của người mua; và
3. Trong vòng 120 ngày sau khi chấp nhận đề nghị mua nhà, chủ nhà cung cấp cho người thuê nhà văn bản thông báo chấm dứt có ngày chấm dứt cụ thể và bằng chứng bằng văn bản về đề nghị mua đơn vị nhà ở.

Khoảng thời gian cho loại thông báo này là 30 ngày trong hầu hết các khu vực pháp lý; ở Milwaukie hoặc Portland thì khoảng thời gian này là 90 ngày.

Cuối cùng, chủ nhà có thể đưa ra văn bản thông báo chấm dứt “có lý do” vào bất cứ lúc nào trong thời gian thuê nhà. Lý do chấm dứt thời gian thuê nhà “có lý do” bao gồm, nhưng không giới hạn ở: phá vỡ nghiêm trọng thỏa thuận thuê mướn (ORS 90.392), không trả tiền thuê nhà (ORS 90.394) và hành vi thái quá của người thuê nhà (ORS 90.396). Mỗi trường hợp chấm dứt “có lý do” trong này có yêu cầu riêng về thông báo.

---

### **Chủ nhà có thể chấm dứt thời gian thuê nhà kỳ hạn cố định theo SB 608 không?**

Chủ nhà có thể đưa ra văn bản thông báo chấm dứt “có lý do” vào bất cứ lúc nào trong loại thời gian thuê nhà này vì cùng lý do như thời gian thuê nhà tháng này qua tháng khác, bao gồm chiếu theo các quy định theo luật định được đề cập trong đoạn ở trên.

Với thời gian thuê nhà kỳ hạn cố định có ngày hết hạn trong năm thứ nhất cư ngụ, chủ nhà có thể chấm dứt thời gian thuê nhà khi hết hạn không có lý do. Ở hầu hết các khu vực pháp lý, chủ nhà phải thông báo bằng văn bản cho người thuê nhà trước 30 ngày. Điều đó có nghĩa là 30 ngày trước ngày hết kỳ hạn cố định, hoặc 30 ngày trước ngày được chỉ định trong thông báo chấm dứt thời gian thuê nhà, tùy ngày nào đến sau. Thời gian thông báo vẫn là 90 ngày ở các khu vực pháp lý nhất định, bao gồm Portland và Milwaukie.

Với thời gian thuê nhà kỳ hạn cố định có ngày hết hạn sau năm thứ nhất cư ngụ, thời gian thuê nhà kỳ hạn cố định sẽ tự động trở thành thời gian thuê nhà tháng này qua tháng khác khi hết hạn trừ khi:

1. Chủ nhà và người thuê nhà đồng ý một thời gian thuê nhà kỳ hạn cố định mới;
2. Người thuê nhà cung cấp văn bản thông báo chấm dứt trước 30 ngày; hoặc
3. Chủ nhà có “lý do đủ tiêu chuẩn của chủ nhà” để đưa ra thông báo chấm dứt trước 90 ngày.

Chủ nhà có thể chấm dứt thời gian thuê nhà kỳ hạn cố định khi hết hạn không có lý do bằng cách thông báo cho người thuê nhà trước ít nhất 30 ngày trước ngày hết hạn với kỳ hạn cố định, hoặc 30 ngày trước ngày được chỉ định trong thông báo chấm dứt thời gian thuê nhà, tùy ngày nào đến sau (90 ngày ở Portland hoặc Milwaukie), nếu các điều sau đây là đúng:

1. Chủ nhà cư trú trong cùng tòa nhà hoặc trên cùng khuôn viên với người thuê nhà; và
2. Tòa nhà hoặc bất động sản có một hoặc hai đơn vị nhà ở.

Còn có “Quy tắc Bất quá tam” cho thời gian thuê nhà kỳ hạn cố định. Chủ nhà có thể ngăn chặn thời gian thuê nhà tự động chuyển đổi thành thời gian thuê nhà tháng này qua tháng khác khi hết hạn nếu:

1. Người thuê nhà đã có từ ba lần vi phạm thỏa thuận thuê mướn trở lên trong khoảng thời gian 12 tháng trước đó; và
2. Chủ nhà đã cung cấp cho người thuê nhà văn bản thông báo cảnh báo mỗi lần vi phạm; và
3. Chủ nhà đưa ra văn bản thông báo trước ít nhất 90 ngày trước ngày kết thúc với kỳ hạn cố định hoặc 90 ngày trước ngày chấm dứt trong thông báo, tùy ngày nào đến sau.

Mỗi văn bản thông báo cảnh báo phải:

1. Nêu rõ vi phạm;
2. Nói rằng chủ nhà có thể chấm dứt thời gian thuê nhà vào cuối kỳ hạn cố định nếu có ba vi phạm trong khoảng thời gian 12 tháng trong kỳ hạn cố định; và
3. Nói rằng việc khắc phục vi phạm thứ ba hoặc các vi phạm sau đó không phải là lời biện hộ trong trường hợp đuổi ra khỏi nhà.

Thông báo chấm dứt trước 90 ngày trong trường hợp chấm dứt “Quy tắc Bất quá tam” phải bằng văn bản. Thông báo này cũng phải:

1. Nói rằng thỏa thuận thuê mướn sẽ chấm dứt vào ngày kết thúc với kỳ hạn cố định hoặc vào ngày được chỉ định ít nhất 90 ngày sau khi giao thông báo, tùy ngày nào đến sau;
2. Nêu rõ lý do chấm dứt và các dữ kiện hỗ trợ; và
3. Được tổng đạt cho người thuê nhà đồng thời với hoặc sau văn bản thông báo cảnh báo thứ ba (hoặc cuối cùng).

---

**Khi chủ nhà có thể đưa ra thông báo chấm dứt trước 90 ngày thì “lý do đủ tiêu chuẩn của chủ nhà” theo SB 608 là gì?**

“Lý do đủ tiêu chuẩn của chủ nhà” để chấm dứt là:

1. Chủ nhà dự định phá hủy đơn vị nhà ở trong một thời gian hợp lý;
2. Chủ nhà dự định chuyển đổi đơn vị sang mục đích sử dụng khác không phải cư trú trong một thời gian hợp lý;
3. Chủ nhà dự định tiến hành sửa chữa hoặc cải tạo đơn vị nhà ở trong một thời gian hợp lý và:
  - a. Khuôn viên hiện không an toàn hoặc không thích hợp để cư ngụ; hoặc
  - b. Đơn vị nhà ở sẽ không an toàn hoặc không thích hợp để cư ngụ trong quá trình sửa chữa hoặc cải tạo;
4. Chủ nhà đã chấp nhận đề nghị để bán một đơn vị nhà ở riêng biệt với mọi đơn vị khác và:
  - a. Người mua có thiện ý dự định cư ngụ trong đơn vị nhà ở, lấy đó làm nơi cư trú chính của người mua; và
  - b. Trong vòng 120 ngày sau khi chấp nhận đề nghị mua nhà, chủ nhà cung cấp cho người thuê nhà văn bản thông báo chấm dứt với ngày chấm dứt cụ thể và bằng chứng bằng văn bản về đề nghị mua đơn vị nhà ở đó;
5. Chủ nhà hoặc thành viên gia đình trực hệ của chủ nhà dự định cư ngụ trong đơn vị này, lấy đó làm nơi cư trú chính; và chủ nhà không sở hữu một đơn vị trong cùng tòa nhà mà có sẵn để cư ngụ vào cùng thời gian mà người thuê nhà nhận được thông báo chấm dứt thời gian thuê nhà.

## **Chủ nhà có thể tăng tiền thuê nhà theo SB 608 như thế nào?**

Trong bất kỳ khoảng thời gian cuốn chiếu 12 tháng nào, hầu hết chủ nhà không được tăng tiền thuê nhà hơn 7% cộng với Chỉ số Giá Tiêu dùng (CPI) so với tiền thuê nhà hiện tại. Sở Dịch vụ Hành chính Oregon sẽ công bố mức tăng tiền thuê nhà hàng năm tối đa được phép, cho năm 2019 là 10,3%.

Chủ nhà không bị áp dụng giới hạn tăng tiền thuê nhà này nếu:

1. Chúng nhận cư ngụ thứ nhất cho đơn vị nhà ở được cấp dưới 15 năm trước khi có thông báo tăng tiền thuê nhà; hoặc
2. Chủ nhà đang giảm tiền thuê nhà cho người thuê nhà theo chương trình hoặc trợ cấp của liên bang, tiểu bang hoặc địa phương.

Thông báo tăng tiền thuê nhà phải bằng văn bản, phải gửi cho người thuê ít nhất 90 ngày trước ngày có hiệu lực, và ghi rõ:

1. Số tiền tăng tiền thuê nhà;
2. Số tiền thuê nhà mới;
3. Ngày tăng tiền thuê nhà có hiệu lực; và
4. Nếu tăng hơn 7% + CPI, các dữ kiện hỗ trợ cho lý do chủ nhà không bị áp dụng giới hạn tăng tiền thuê nhà.

Chủ nhà chấm dứt thời gian thuê nhà bằng thông báo trước 30 ngày “không có lý do” trong năm thứ nhất cư ngụ không được tăng tiền thuê nhà cho thời gian thuê nhà tiếp theo hơn mức tăng tiền thuê nhà hàng năm tối đa, cho năm 2019 là 10,3%. Điều này áp dụng với thông báo chấm dứt trước 30 ngày “không có lý do” theo ORS 90.427 (3) (chấm dứt thời gian thuê nhà tháng này qua tháng khác trong năm thứ nhất) hoặc ORS 90.427 (4) (chấm dứt thời gian thuê nhà kỳ hạn cố định để ngăn chặn chuyển thành tháng này qua tháng khác).

*Tháng 8 năm 2019*



**Sọan thảo bởi Liên đoàn  
Luật sư Tiểu bang Oregon**  
Có thêm thông tin về luật chủ  
nhà và người thuê nhà tại:  
**[www.oregonstatebar.org](http://www.oregonstatebar.org)**



Được Sở Dịch vụ Gia cư và  
Cộng đồng Oregon hỗ trợ  
**[www.oregon.gov/ohcs](http://www.oregon.gov/ohcs)**