



Tiếp cận Công lý

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 hợp đồng thuê nhà của tôi không?

Các quy định của SB 608 áp dụng:

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

Tôi gửi thông báo chấm dứt hợp đồng cho người thuê nhà như thế nào?

SB 608 không thay đổi cách đưa ra thông báo chấm dứt hợp đồng. Mọi thông báo chấm dứt hợp đồng phải bằng văn bản (giấy, không phải email hoặc tin nhắn) và có thể được tổng đạt bằng cách giao tận tay hoặc gửi qua dịch vụ bưu điện hạng nhất (thêm ba ngày vào bất kỳ thời gian thông báo nào nếu dùng dịch vụ bưu điện hạng nhất). Một số thỏa thuận thuê nhà cho phép “đăng và gửi” thông báo chấm dứt hợp đồng nhưng chỉ khi có thông tin cần thiết nhất định trong thỏa thuận thuê nhà và thỏa mãn các điều kiện khác.

Tôi có thể chấm dứt hợp đồng 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 “không có lý do” trước 30 ngày cho người thuê nhà tháng này qua tháng khác trong năm thứ nhất cư ngụ. Các khu vực pháp lý khác, bao gồm Portland và Milwaukie, yêu cầu thông báo trước 90 ngày thay vì trước 30 ngày. “Năm thứ nhất cư ngụ” có nghĩa là năm thứ nhất *bất kỳ người thuê nhà nào cư trú* tại một bất động sản cho thuê với thỏa thuận thuê nhà 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 hợp đồng trước 90 ngày nếu chủ nhà có “lý do đủ tiêu chuẩn của chủ nhà.” (*Bên dưới là thảo luận về lý do đủ tiêu chuẩn của chủ nhà.*) Nếu chủ nhà có lý do đủ tiêu chuẩn của chủ nhà để biện minh cho thông báo chấm dứt hợp đồng trước 90 ngày, chủ nhà phải:

1. Đưa ra thông báo chấm dứt hợp đồng nêu rõ lý do chấm dứt hợp đồng và các dữ kiện hỗ trợ cho phép chấm dứt hợp đồng;
2. Nêu rõ thỏa thuận thuê nhà 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 hợp đồng TRỪ KHI chủ nhà có quyền lợi sở hữu trong từ bốn đơn nguyên nhà ở trở xuống ở 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 nguyên nhà ở. Điều này có thể xảy ra nếu người thuê nhà sống trong một ADU trên khuôn viên. Hầu hết khu vực pháp lý yêu cầu thông báo trước 60 ngày; các khu vực pháp lý khác, bao gồm Portland và Milwaukie, yêu cầu thông báo trước 90 ngày.

Ngoài ra, chủ nhà có thể đưa ra thông báo chấm dứt “không có lý do” sau năm thứ nhất cư ngụ nếu:

1. Nơi cư trú chính của chủ nhà ở trong cùng tòa nhà hoặc trên cùng khuôn viên với người thuê nhà;
2. Tòa nhà hoặc khuôn viên chỉ có một hoặc hai đơn nguyên nhà ở;
3. Chủ nhà đã chấp nhận đề nghị để bán một đơn nguyên nhà ở tách biệt với mọi đơn nguyên khác;
4. Người mua có thiện chí dự định cư ngụ trong đơn nguyên đó, lấy đó làm nơi cư trú chính của người mua; và
5. Trong vòng 120 ngày sau khi chấp nhận đề nghị mua, chủ nhà cung cấp cho người thuê nhà văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng có ngày chấm dứt hợp đồng cụ thể và văn bản bằng chứng về đề nghị mua đơn nguyên nhà ở.

Loại thông báo này cần đưa ra trước 30 ngày trong hầu hết các khu vực pháp lý; còn ở Milwaukie và Portland thì cần đưa ra trước 90 ngày.

Cuối cùng, chủ nhà có thể đưa ra văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng “có lý do” vào bất cứ lúc nào trong thời gian thuê nhà. Lý do chấm dứt hợp đồng thuê nhà “có lý do” bao gồm, nhưng không giới hạn ở: vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận thuê nhà hoặc ORS 90.325 (ORS 90.392), không trả tiền thuê nhà (ORS 90.324), 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.

Tôi có thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà kỳ hạn cố định theo SB 608 không?

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

Với hợp đồng thuê nhà kỳ hạn cố định có ngày hết hạn trong năm thứ nhất cư ngụ, chủ nhà có thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà khi hết hạn không có lý do bằng cách đưa ra văn bản thông báo trước 30 ngày* cho người thuê nhà. Điều này 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 hợp đồng thuê nhà, tùy ngày nào đến sau. (*Văn bản thông báo trước 90 ngày ở một số khu vực pháp lý nhất định, bao gồm Portland và Milwaukie)

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

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

Chủ nhà có thể chấm dứt hợp đồng 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 của kỳ hạn cố định, hoặc 30 ngày trước ngày được chỉ định trong thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà, tùy ngày nào đến sau (90 ngày ở Portland hoặc Milwaukie), nếu:

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 nguyên nhà ở.

“Quy tắc Bất quá tam” — Trong thời gian thuê nhà kỳ hạn cố định, chủ nhà có thể ngăn chặn không cho hợp đồng thuê nhà kỳ hạn cố định trở thành hợp đồng thuê nhà tháng này qua tháng khác nếu:

1. Người thuê nhà đã có từ ba lần vi phạm thỏa thuận thuê nhà trở lên trong khoảng thời gian 12 tháng trước đó;
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 ít nhất 90 ngày trước ngày kết thúc của kỳ hạn cố định hoặc 90 ngày trước ngày chấm dứt hợp đồng trong thông báo, tùy ngày nào đến sau.

Mỗi văn bản thông báo cảnh báo phải:

1. Nêu rõ vi phạm;

2. Nói rõ rằng chủ nhà có thể chấm dứt hợp đồng 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 rõ 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 hợp đồng trước 90 ngày trên cơ sở “Quy tắc Bất quá tam” phải bằng văn bản và:

1. Nói rõ rằng thỏa thuận thuê nhà sẽ chấm dứt vào ngày kết thúc của 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 hợp đồng 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 hợp đồng 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 hợp đồng là:

1. Chủ nhà dự định phá hủy đơn nguyên nhà ở trong một thời gian hợp lý;
2. Chủ nhà dự định chuyển đổi đơn nguyên 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 nguyên 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 nguyên 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 nguyên nhà ở riêng biệt với mọi đơn nguyên khác và:
 - a. Người mua có thiện chí dự định cư ngụ trong đơn nguyên đó, lấy đó làm nơi cư trú chính của người mua; và
 - b. Trong vòng 120 ngày sau khi chấp nhận đề nghị mua, chủ nhà cung cấp cho người thuê nhà văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng có ngày chấm dứt hợp đồng cụ thể và văn bản bằng chứng về đề nghị mua đơn nguyên nhà ở.
5. Chủ nhà dự định:
 - a. Chủ nhà hoặc thành viên gia đình trực hệ của chủ nhà cư ngụ trong đơn nguyên này, lấy đó làm nơi cư trú chính; và
 - b. Và chủ nhà không sở hữu một đơn nguyên sẵn có để cư ngụ trong cùng tòa nhà vào cùng thời gian mà người thuê nhà nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng.

Tôi có thể tăng tiền thuê nhà theo SB 608 như thế nào?

Trong bất kỳ khoảng thời gian 12 tháng luân phiên nào, hầu hết chủ nhà không được tăng tiền thuê nhà hiện tại nhiều hơn 7 phần trăm cộng với Chỉ số Giá Tiêu dùng (CPI). Sở Dịch vụ Hành chính Oregon sẽ công bố mức tăng tiền thuê nhà hàng năm tối đa được phép. Mức tăng tiền thuê nhà tối đa cho năm 2023 là 14,6%.

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

1. Chúng nhận cư ngụ thứ nhất cho đơn nguyên nhà ở được cấp dưới 15 năm trước khi có thông báo tăng tiền thuê nhà; hoặc
2. Đơn nguyên nhà ở được chính quyền liên bang, tiểu bang hoặc địa phương quy định hoặc chúng nhận là nhà ở vừa túi tiền và việc thay đổi giá thuê nhà:
 - a. Không làm tăng phần tiền thuê nhà của người thuê nhà; hoặc
 - b. Được yêu cầu bởi các quy định về tiêu chí hội đủ điều kiện của chương trình hoặc thay đổi trong thu nhập của người thuê nhà.

Thông báo tăng tiền thuê nhà phải bằng văn bản 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 hợp đồng thuê nhà bằng thông báo chấm dứt hợp đồng “không có lý do” trong năm thứ nhất cư ngụ không được tăng tiền thuê nhà cho hợp đồng thuê nhà tiếp theo hơn mức tăng tiền thuê nhà hàng năm tối đa, tức là 14,6% cho năm 2023. Điều này áp dụng với thông báo chấm dứt hợp đồng “không có lý do” theo ORS 90.427 (3) (chấm dứt hợp đồng thuê nhà tháng này qua tháng khác trong năm thứ nhất) hoặc ORS 90.427 (4) (chấm dứt hợp đồng thuê nhà kỳ hạn cố định để ngăn chặn chuyển thành hợp đồng thuê nhà tháng này qua tháng khác).

HB 2001 ảnh hưởng như thế nào đến hợp đồng thuê nhà của tôi và việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà đó?

HB 2001 được ban hành vào ngày 29 tháng 3 năm 2023 và có hiệu lực ngay lập tức sau khi được thông qua.

HB 2001 xác định lại ý nghĩa theo luật định của việc không trả tiền, kéo dài thời gian đưa ra thông báo chấm dứt hợp đồng do không trả tiền (về lại 10/13 ngày như trong thời gian bảo vệ COVID), yêu cầu thêm thông tin và tiết lộ trong thông báo và lệnh triệu tập chấm dứt hợp đồng do không trả tiền, và kéo dài các mốc thời gian đuổi ra khỏi nhà, điều này sẽ làm chậm quá trình giải quyết FED (đuổi ra khỏi nhà). Không có ngày bãi bỏ trong HB 2001.

Cụ thể, HB 2001 thực hiện như sau:

1. Loại bỏ thông báo chấm dứt hợp đồng trước 72 giờ do không trả tiền thuê nhà, và thay đổi mốc thời gian đó thành 10 ngày. HB 2001 cũng loại bỏ thông báo chấm dứt hợp đồng trước 144 giờ do không trả tiền thuê nhà, và thay đổi mốc thời gian đó thành 13 ngày. Mốc thời gian này chưa bao gồm 3 ngày bổ sung để gửi thư qua dịch vụ bưu điện hạng nhất.
2. Yêu cầu chủ nhà giao tài liệu đính kèm THÔNG BÁO VỀ VIỆC: ĐUỔI RA KHỎI NHÀ DO KHÔNG TRẢ TIỀN THUÊ NHÀ. Thông báo này phải được gửi kèm với thông báo chấm dứt hợp đồng trước 10 ngày do không trả tiền thuê nhà, thông báo chấm dứt hợp đồng trước 13 ngày do không trả tiền thuê nhà hoặc thông báo chấm dứt hợp đồng có lý do trước 30 ngày do không trả tiền. FED có thể bị tòa án bác bỏ nếu chủ nhà không gửi Thông báo này.
3. Yêu cầu Tòa án bác bỏ bất kỳ FED nào nếu (a) người thuê nhà đề nghị hỗ trợ hoặc thanh toán tiền thuê nhà (hoặc yêu cầu bên thứ ba đề nghị hỗ trợ hoặc thanh toán tiền thuê nhà) để trang trải số tiền nợ chưa thanh toán theo thông báo chấm dứt hợp đồng bất cứ lúc nào trước Thỏa thuận do FED Ước định hoặc phán quyết của FED, hoặc (b) chủ nhà khiến người thuê nhà không đề nghị trả tiền thuê nhà, bao gồm trường hợp do chủ nhà không tham gia hợp lý vào chương trình hỗ trợ tiền thuê nhà. Chủ nhà phải cho phép người thuê trả tiền trong thời gian FED.
4. Thay đổi định nghĩa về 'không trả tiền' thành việc không trả khoản thanh toán đến hạn cho chủ nhà đối với tiền thuê nhà, phí trả chậm, phí tiện ích hoặc dịch vụ, hoặc bất kỳ khoản phí hoặc lệ phí nào khác như được mô tả trong hợp đồng thuê nhà hoặc ORS 90.140. Tuy nhiên, "không trả tiền" không bao gồm khoản thanh toán mà người thuê nhà còn nợ do những thiệt hại của khuôn viên.
5. Kéo dài thời gian lên lịch ngày trình diện đầu tiên của FED và ngày xét xử của FED do không trả tiền.
6. Yêu cầu chủ nhà chứng thực (thông qua Tuyên bố hoặc Bản khai có tuyên thệ) rằng chủ nhà không biết rằng người thuê nhà đã giao quyền sử dụng khuôn viên cho chủ nhà và chủ nhà tin tưởng hợp lý rằng người thuê nhà vẫn sử dụng khuôn viên. Chủ nhà không cung cấp lời khai này không nhận được phán quyết mặc định nếu người thuê nhà không trình diện tại phiên điều trần trình diện đầu tiên.



Được soạn thảo bởi Đoàn luật sư Tiểu bang Oregon
Luật Bổ sung về Chủ nhà và Người thuê nhà

www.oregonstatebar.org



Được Sở Dịch vụ Gia cư và
Cộng đồng Oregon hỗ trợ

www.oregon.gov/ohcs