



CƠ QUAN PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG

BỘ PHẬN NHÀ Ở VÀ TRỢ CẤP LIÊN BANG

Brian C. Crawford
DIRECTOR

Marin County Civic Center
3501 Civic Center Drive
Suite 308
San Rafael, CA 94903
415 473 6269 T
415 473 7880 F
415 473 2255 TTY

Building and Safety
Environmental Health Services
Planning
Environmental Review
Housing
Sustainability
Code Enforcement
GIS
Federal Grants

www.marincounty.org/cda

11/09/2018

CHỦ TỊCH BAN GIÁM SÁT
Quận Marin
3501 Civic Center Drive
San Rafael, California 94903

CHỦ ĐỀ: Hội thảo nhà ở cho thuê về các cải tiến được đề xuất cho chương trình điều tra nhà ở nhiều căn hộ và các tùy chọn cho các chính sách về Lý Do Chính Đáng bị trục xuất.

Kính gửi các Thành Viên Ban Giám Sát:

GIỚI THIỆU:

1. Tiếp nhận bản trình bày của nhân viên và phê duyệt những thay đổi đối với chương trình thanh tra nhà ở nhiều căn hộ của Quận;
2. Tổ chức một hội thảo và tiếp nhận chứng thực công khai về các chính sách về Lý Do Chính Đáng (“Lý Do Chính Đáng”) bị đuổi khỏi nhà; và
3. Hướng dẫn nhân viên theo đuổi một trong các tùy chọn sau:
 - a. Soạn thảo một bản dự thảo pháp lệnh Lý Do Chính Đáng để Ban Giám Sát của quý vị xem xét trong một phiên điều trần công khai trong tương lai; hoặc
 - b. Ngừng hoặc đình chỉ xem xét pháp lệnh Lý Do Chính Đáng.

Ban Giám Sát đã và đang xem xét và thực hiện nhiều chính sách và chương trình khác nhau nhằm giải quyết các chính sách bảo vệ người thuê nhà và nhà ở giá rẻ tại quận Marin chưa hợp nhất. Một số chính sách này đã được thực hiện và chúng tôi tiếp tục tìm hiểu các tùy chọn chính sách để giải quyết các vấn đề cộng đồng quan trọng này. Đặc biệt, Ban Giám Sát của quý vị đã thực hiện những hành động sau trong ba năm qua:

- Chỉ định 1 triệu đô la Mỹ từ Quỹ Chung để tài trợ cho chương trình nhà ở thuê giá rẻ dành cho các gia đình;
- Mua lại các khu nhà ở cho thuê nhiều gia đình để duy trì dưới dạng nhà ở giá rẻ;
- Tu chính Bộ Luật Phát Triển để khuyến khích xây dựng các đơn nguyên nhà ở phụ và đơn nguyên nhà ở nhỏ có diện tích tối đa là 500 foot vuông;
- Đã thông qua một pháp lệnh về Nhà Ở Công Bằng để thiết lập nguồn bảo vệ thu nhập;
- Thông qua một pháp lệnh về Giải Quyết Tranh Chấp Nhà Ở Cho Thuê để thiết lập một chương trình hòa giải bắt buộc; và
- Thực hiện hai chương trình ưu đãi cho chủ nhà.

Mục đích của hội thảo này là cung cấp cho Ban Giám Sát của quý vị một bản cập nhật về các cải tiến được đề xuất cho chương trình thanh tra nhà ở nhiều căn hộ của Quận và để xem xét các tùy chọn cho chính sách Lý Do Chính Đáng.

CHƯƠNG TRÌNH THANH TRA NHÀ Ở

THÔNG TIN CHUNG: Nhân viên của quận hiện chịu trách nhiệm thanh tra các khu nhà ở cho thuê với ba hoặc nhiều căn hộ nằm trong phạm vi Quận chưa hợp nhất và các thành phố và thị trấn tại Marin ngoại trừ Thành phố San Rafael và Thành phố Novato, cả hai thành phố này đều quản lý các chương trình thanh tra và thực thi nhà ở của riêng mình. Nhân viên hiện đang thanh tra khoảng 8.900 căn hộ cho thuê trên khoảng 650 khu nhà ở, chiếm 48% tổng số căn hộ và 44% khu nhà ở cho thuê trong cả quận. Tương tự như vậy, Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở Quận Marin chịu trách nhiệm thanh tra các căn hộ nhà ở công và sửa chữa các vi phạm trong phạm vi của họ.

Nhân viên quận bắt đầu quy trình thanh tra tiêu chuẩn bằng cách cung cấp cho chủ nhà thông báo bằng văn bản trước ngày thanh tra. Nhân viên thường thanh tra 20-30% số căn hộ vào ngày thanh tra. Chủ sở hữu tài sản phải chịu một khoản phí tiêu chuẩn hàng năm cùng với giấy phép hoạt động để chi trả cho chi phí tiến hành chương trình của Quận, với sự thay đổi phí dựa trên số lượng căn hộ trên khu nhà ở.

CÁC CẢI TIẾN THI HÀNH ĐẠO LUẬT ĐƯỢC ĐỀ XUẤT: Trong quá trình xem xét các biện pháp bảo vệ người thuê nhà, Ban Giám Sát đã nhận được sự xác nhận công khai về việc thiếu bảo dưỡng đúng thời điểm hoặc hợp lý các căn hộ cho thuê có thể dẫn đến các điều kiện sống không đạt tiêu chuẩn, ảnh hưởng xấu đến người thuê nhà và vi phạm luật nhà ở của tiểu bang do Quận quản lý. Ban Giám Sát đã phản hồi thông tin ban đầu này bằng cách yêu cầu nhân viên đánh giá chương trình thanh tra và thực thi nhà ở của Quận để xem xét các cách đảm bảo rằng nhân viên đang phối hợp hiệu quả với chủ nhà và người thuê để xác định và giải quyết các vấn đề về bộ luật nhà ở.

Bằng việc ghi nhớ chỉ thị đó, nhân viên đã và đang tham khảo ý kiến Ủy Ban Nhà Ở đặc biệt của Ban Giám Sát để tìm hiểu những thay đổi đối với các thủ tục và chính sách thanh tra và thực thi hiện hành. Nỗ lực này đã dẫn tới việc nhân viên đề xuất các thay đổi chương trình sau:

1. Kiểm tra 100% căn hộ cho thuê trên một khu nhà nếu xảy ra một trong hai trường hợp sau:
 - a) Nhân viên quận nhận thấy có nhiều hơn một hành vi vi phạm bộ luật chính trong phạm vi một tòa nhà hoặc trên khu nhà (các hành vi vi phạm chính điển hình bao gồm sự phá hoại của vật gây hại, rò rỉ mái nhà, cửa sổ hoặc vách ngoài và ẩm mốc quá mức do rò rỉ, tắc đường cống thoát nước vệ sinh và rò rỉ đường ống dẫn nước liên tục).

Nhân viên quận sẽ chỉ trở lại quy định thanh tra 20%-30% số căn hộ trên một khu nhà sau khi tất cả các hành vi vi phạm đã được khắc phục kịp thời.
 - b) Chủ sở hữu khu nhà hoặc người quản lý khu nhà không sửa chữa các vi phạm đạo luật trong khoảng thời gian hợp lý do nhân viên xác định, dựa trên mức độ vi phạm đạo luật và công việc cần thiết cần sửa chữa.
2. Tính phí bổ sung cho chủ sở hữu khu nhà để bù cho chi phí của Quận liên quan đến công tác thanh tra và thời gian thực thi bổ sung.
3. Tăng và tăng cường nguồn nhân lực bằng cách bổ sung thanh tra viên nói tiếng Tây Ban Nha vào chương trình.

4. Mở rộng sự hiện diện trên trang web của cơ quan bằng cách cung cấp các thông tin giáo dục và giới thiệu về nhiều chủ đề khác nhau, chẳng hạn như quyền và trách nhiệm của chủ nhà và người thuê nhà, giải quyết tranh chấp cho người thuê nhà, sự phá hoại của động vật gặm nhấm, chất lượng không khí trong nhà, ẩm mốc và các dịch vụ do Legal Aide of Marin cung cấp.

Các cuộc thanh tra khu nhà do đơn khiếu nại của người thuê nhà sẽ tiếp tục được phản hồi trong vòng 24-48 giờ dựa trên mức độ nghiêm trọng của hành vi vi phạm bị cáo buộc. Nhân viên thường bắt đầu phản hồi bằng cách gọi lại cho người thuê nhà.

Nhân viên sẽ cung cấp một báo cáo về việc thực hiện những thay đổi này cho Ban Giám Sát trước khi kết thúc năm 2019.

TUỶ CHON CHÍNH SÁCH LÝ DO CHÍNH ĐÁNG

TÓM TẮT: Các chính sách về Lý Do Chính Đáng nhằm cung cấp sự ổn định cho các hộ gia đình đi thuê nhà bằng cách quy định các căn cứ để đuổi khỏi nhà, thường là bằng cách nghiêm cấm việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà mà không có lý do cụ thể. Các chính sách này nhằm nâng cao nhận thức về quyền và trách nhiệm của chủ nhà và người thuê nhà và cung cấp quy trình rõ ràng và minh bạch cho việc đuổi khỏi nhà và chấm dứt hợp đồng thuê nhà,¹ đặc biệt là khi không có hợp đồng thuê nhà hoặc thiếu tính đặc hiệu. Ngay cả khi áp dụng các chính sách về Lý Do Chính Đáng, chủ nhà vẫn có quyền hợp pháp để đuổi người thuê nhà không trả tiền thuê nhà, vi phạm điều khoản thuê theo hợp đồng, gây phiền toái pháp lý cho chủ nhà hoặc người thuê nhà khác hoặc tham gia hoạt động phạm tội. Chủ nhà cũng có khả năng "đình chỉ kinh doanh" bằng cách rút các tòa nhà với các căn hộ dân cư ra khỏi thị trường cho thuê. Các chính sách về Lý Do Chính Đáng bảo vệ những người thuê nhà có trách nhiệm không bị đuổi khỏi nhà không được báo trước. Tuy nhiên, các chính sách này không ngăn cản chủ nhà tăng tiền thuê nhà hoặc giới hạn số tiền thuê có thể tăng,² cũng như không nghiêm cấm việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà hoặc đuổi khỏi nhà dựa trên các nguyên nhân cụ thể, bao gồm cả việc không trả tiền thuê nhà hoặc các vi phạm hợp đồng thuê nhà khác.

Theo luật hiện hành của tiểu bang, chủ nhà có quyền hợp pháp để chấm dứt hợp đồng thuê nhà định kỳ mà không cần lý do miễn là họ đưa ra thông báo bằng văn bản cho người thuê nhà rời đi. Luật tiểu bang quy định rằng người thuê nhà đang sinh sống trong một căn hộ dưới một năm sẽ nhận được văn bản thông báo trước 30 ngày; việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà mà người thuê nhà đã cư trú trong một năm trở lên phải được thông báo trước 60 ngày. Chủ nhà cũng có thể gửi cho người thuê nhà văn bản thông báo đuổi trước ba ngày vì bất kỳ nguyên nhân nào phù hợp với mục 1161, Bộ Luật Tố Tụng Dân Sự của Tiểu Bang, chẳng hạn như không trả tiền thuê nhà hoặc vẫn ở lại nhà sau khi hết hạn thuê. Ngoài ra, Đạo Luật Ellis của tiểu bang (Mục 7060-

¹ Đuổi khỏi nhà là khi người thuê nhà bị buộc phải rời khỏi nhà của họ do hành động hoặc quyết định của chủ nhà hoặc người quản lý khu nhà. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà được coi là hành động đuổi khỏi nhà không chính thức. Đuổi khỏi nhà chính thức đi kèm với lệnh của tòa án và có thể gây thêm khó khăn cho người thuê nhà tìm kiếm nơi ở mới vì nhiều chủ nhà có xét đến việc bị đuổi khỏi nhà gần đây.

² Căn cứ pháp lệnh Giải Quyết Tranh Chấp Nhà Ở Cho Thuê đã được thông qua gần đây của Quận ("Hòa Giải Bất Buộc"), việc tăng tiền thuê nhà không hợp lệ nếu chủ nhà không thông báo đúng cách cho người thuê nhà về việc tăng tiền thuê nhà bằng cách cung cấp cho họ thông báo về quyền của người thuê nhà, hoặc nếu có bộ điều trần phát hiện ra rằng chủ nhà có các hành vi vi phạm yêu cầu của chương trình để tham gia có thiện chí.

7060.7, Bộ Luật Chính Phủ) quy định chủ sở hữu khu nhà được phép rút khu nhà của họ ra khỏi thị trường cho thuê nhà ở.

Câu trả lời cho các câu hỏi thường gặp được cung cấp dưới dạng tệp đính kèm thứ hai với báo cáo này.

THÔNG TIN CHUNG: Ban Giám Sát gần đây thực hiện các tùy chọn chính sách bảo vệ người thuê nhà và nhà ở giá rẻ đã được thúc đẩy bởi một số yếu tố góp phần vào sự thiếu hụt nghiêm trọng các căn nhà giá rẻ hiện đang có tại Marin và nhiều cộng đồng khác.

Quận Marin là một nơi rất hấp dẫn để sống và làm việc vì khung cảnh đẹp, các cộng đồng đặc biệt và các cơ hội văn hóa và giải trí phong phú. Ngoài ra, hơn 80% diện tích đất ở Marin được dành cho đất công viên, không gian mở và nông nghiệp, do đó cần bảo vệ hoặc hạn chế nó khỏi phát triển hơn nữa. Khi chi phí nhà ở tăng đều đặn, các nguồn tài trợ để hỗ trợ việc bảo tồn và tạo ra các cơ hội nhà ở giá rẻ đã bị thu hẹp. Những xu hướng này được phản ánh bởi tỷ lệ khoảng trống thấp, áp lực về nhu cầu ngày càng gia tăng, và khoảng cách ngày càng rộng giữa khả năng chi trả tiền thuê nhà và chi phí mua và thuê nhà. Nhiều cư dân có thu nhập thấp và trung bình, bao gồm cả người già và các gia đình, đang vật lộn với chi phí nhà ở tăng cao. Ngoài ra, lực lượng lao động của Marin đang đối mặt với tình trạng phải di chuyển bằng phương tiện công cộng đi làm xa hơn do các doanh nghiệp địa phương chỉ tuyển dụng một số ít lao động sinh sống trong Quận.

Quận Marin là một phần của Vùng Thông Kê Đô Thị (MSA) của San Francisco, nơi tiếp tục có giá bán nhà trung bình cao thứ hai quốc gia sau MSA San Jose.³ Giá nhà ở tại Marin và phần lớn Khu Vực Vịnh đã tăng cao trong nhiều năm; tuy nhiên, một sự gia tăng đáng kể đã xảy ra kể từ cuộc suy thoái năm 2008. Trong năm 2009, giá bán nhà trung bình ở Marin là 750.000 đô la cho một căn nhà tách biệt một gia đình và 337.000 đô la cho một căn hộ chung cư/nhà liền kề. Năm 2017, giá bán nhà trung bình ở Marin là 1.334.000 đô la cho một căn nhà tách biệt một gia đình và 700.000 đô la cho một căn hộ chung cư/nhà liền kề.

Giá cho thuê cũng tăng vọt. Năm 2005, giá thuê trung bình ở Marin là 1.478 đô la mỗi tháng. Mặc dù suy thoái năm 2008, con số này đã tăng lên tới 1.673 đô la mỗi tháng vào năm 2009. Tính đến tháng 6 năm 2017, giá thuê trung bình đã tăng 65% kể từ năm 2005, lên 2.448 đô la mỗi tháng.⁴ Dựa trên các tiêu chuẩn về khả năng thanh toán nhà ở,⁵ một hộ gia đình cần phải kiếm được 8.187 đô la mỗi tháng hoặc 98.240 đô la mỗi năm để trả tiền thuê nhà trung bình ở Marin, và khoảng 200.000 đô la mỗi

³ (2018). *Giá trung bình tại khu vực đô thị và khả năng chi trả*. Truy xuất từ <https://www.nar.realtor/research-and-statistics/housing-statistics/metropolitan-median-area-prices-and-affordability>

⁴ Burke, Michael J. (2018). *Số liệu thống kê về giá thuê nhà của Quận Marin, quý II năm 2018*. Truy xuất từ <http://www.marinapartments.com/docs/RentalSurvey.pdf>. Báo cáo này bao gồm tuyên bố từ chối trách nhiệm rằng "thông tin được coi là đáng tin cậy nhưng không thể đảm bảo độ chính xác". CoStar Market Analytics, tác giả của dữ liệu và phân tích đơn hàng đầu tiên, thường chỉ khảo sát các tòa nhà chung cư lớn.

⁵ Theo Bộ Phát Triển Nhà Ở và Đô Thị Hoa Kỳ (HUD), "các gia đình phải trả hơn 30% thu nhập của họ cho nhà ở được coi là gánh nặng chi phí và có thể gặp khó khăn trong việc cung cấp các nhu yếu phẩm như thực phẩm, quần áo, đi lại và chăm sóc y tế." Truy xuất từ http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/comm_planning/affordable_housing.

năm (17.000 đô la/tháng) để mua được một căn nhà dành cho một gia đình ở mức giá mua trung bình.

Mặc dù Marin được biết đến là một quận giàu có, nhưng khoảng 20.000 người, hoặc 8% dân số của Quận, sống dưới mức nghèo khổ của Liên bang. 30% dân số khác (hơn 50.000 người) sống dưới Tiêu Chuẩn Tự Túc California (SSS), bao gồm chi phí nhu cầu cơ bản cho các gia đình lao động của California.⁶ Với những số liệu thống kê này, không có gì đáng ngạc nhiên khi nhiều hộ gia đình tại Marin đang gặp phải tình trạng bất ổn về nhà ở. Theo dữ liệu Khảo Sát Cộng Đồng Hoa Kỳ năm 2016, khoảng 69% hộ gia đình ở các khu vực chưa hợp nhất của Marin sở hữu ngôi nhà mà họ đang ở, trong khi 31% còn lại là người thuê nhà.⁷ Dữ liệu về thu nhập trung bình và giá nhà trung bình cho thấy nhiều chủ nhà hiện tại ở Marin có thể sẽ không thể mua lại nhà của họ theo giá thị trường hiện tại.

Chi phí nhà ở gia tăng và nguồn cung giảm dần đang góp phần làm mất nhiều nguồn cung cấp nhà ở cho thuê giá rẻ cho các hộ gia đình có thu nhập thấp và trung bình. Việc thiếu nhà cho thuê giá rẻ cũng đã góp phần làm gia tăng dân số người dân địa phương gặp phải tình trạng vô gia cư và những người chỉ có nhà ở tạm thời.⁸ Cuộc khảo sát Point in Time Count⁹ năm 2017 của Quận Marin về những người gặp phải tình trạng vô gia cư cho biết có tổng số 1.117 người không có nhà ở.¹⁰ Số người vô gia cư năm 2017 bao gồm tổng cộng 75 gia đình có con nhỏ, chiếm 18% tổng dân số không có nhà ở. Trong số những người được khảo sát năm 2017, 35% số người đã chia sẻ rằng đây là lần đầu tiên họ gặp phải tình trạng không có nhà ở và 64% cho biết họ đã không có nhà ở trong một năm trở lên.

Năm 2015, Quận đã công bố cuộc Khảo Sát Nhà Ở Cho Thuê để thu hút đầu vào từ người thuê nhà và chủ nhà liên quan đến thị trường nhà ở cho thuê ở Marin. Trong số hơn 800 người thuê nhà được hỏi, 372 người (45%) lo ngại về tính không an toàn và bất ổn của nhà cho thuê; 59% số người được hỏi lo lắng về việc tăng tiền thuê nhà và/hoặc bị đuổi khỏi nhà. Tình trạng hiện tại của thị trường nhà ở cho thuê và tác động của nó đối với nền kinh tế địa phương đang thúc đẩy các khu vực trên toàn Bay Area và xa hơn để xem xét các biện pháp như chính sách về Lý Do Chính Đáng để giải quyết thị trường cho thuê chặt chẽ.

Chính sách nhà ở giá rẻ

Pháp lệnh Lý Do Chính Đáng lần đầu tiên được Ban Giám Sát của quý vị xác định trong một loạt hội thảo bốn phần bao gồm nhiều lựa chọn chính sách bảo vệ người thuê nhà và nhà ở giá rẻ được tổ chức từ tháng 10 năm 2015 đến tháng 2 năm 2016

⁶ United Way Bay Area. (Tháng 10/2017). *Hiện trạng đối nghèo: Quận Marin*. Truy xuất từ <https://uwba.org/wp-content/uploads/2017/10/Marin-Snapshot.pdf>.

⁷ Cục Điều Tra Dân Số Hoa Kỳ (2016). *Thời gian thuê mượn theo đơn vị cấu trúc, Khảo Sát Cộng Đồng Hoa Kỳ năm 2012-2016, dự toán 5 năm*. Truy xuất từ <https://factfinder.census.gov>.

⁸ Một người được coi là có nhà ở tạm thời và có nguy cơ không có nhà ở nếu họ sắp mất nhà ở và không có nơi nào khác để sinh sống, hoặc có nhà ở nhưng tạm thời sống với bạn bè hoặc gia đình vì họ thiếu nguồn lực và/hoặc mạng lưới hỗ trợ để giữ lại hoặc có được nhà ở thường trú và/hoặc có nhà ở nhưng thường xuyên di chuyển vì lý do kinh tế và/hoặc đang sống trong ngôi nhà có quá nhiều người.

⁹ Point in Time count là yêu cầu của Cơ Quan Phát Triển Nhà Ở và Đô Thị để đếm số người vô gia cư có nơi cư trú và không có nơi cư trú vào một đêm duy nhất trong tháng 1 hai năm một lần.

¹⁰ Sở Y Tế & Nhân Sinh Quận Marin. (Tháng 7/2017) *Khảo sát & số người vô gia cư năm 2017 của Quận Marin: Tóm tắt thực hiện*. Truy xuất từ https://www.marinhhhs.org/sites/default/files/files/servicepages/2017_07/marin_pit_executive_summary_2017.pdf.

(Tài liệu đính kèm 3 - 6). Trong hội thảo cuối cùng, Ban Giám Sát của quý vị đã phê duyệt một kế hoạch làm việc về chính sách mười một phần để duy trì khả năng chi trả cho nhà ở và ngăn chặn việc thay đổi chỗ ở, bao gồm cả việc xem xét một pháp lệnh về Lý Do Chính Đáng.

Lịch trình thực hiện kế hoạch làm việc đã được sửa đổi kể từ lần phê duyệt ban đầu (Tài liệu đính kèm 7). Gần đây nhất, trong phiên điều trần ngày 12/12/2017 của Ban Giám Sát về chương trình Giải Quyết Tranh Chấp Nhà Ở Cho Thuê (“Hòa Giải Bất Buộc”), Ban Giám Sát đã đưa ra ý định tổ chức một cuộc hội thảo để thảo luận tập trung về các chính sách Lý Do Chính Đáng (Tài liệu đính kèm 8).

Ngày 12 tháng 6 năm 2018, Ban Giám Sát đã tiếp nhận các đề xuất ban đầu từ Nhóm Tư Vấn Cộng Đồng và Ban Chỉ Đạo về Đánh Giá Nhà Ở Công Bằng (Tài liệu đính kèm 9) đang diễn ra của Quận. Các đề xuất dựa trên quy trình tham gia cộng đồng rộng lớn với hơn 1.400 người từ tất cả các khu vực của Marin, tập trung vào các cộng đồng bị ảnh hưởng nhiều nhất bởi các rào cản đối với lựa chọn nhà ở công bằng. Trong số các đề xuất ưu tiên ban đầu từ Nhóm Tư Vấn và Ban Chỉ Đạo là việc Ban Giám Sát xem xét một pháp lệnh Lý Do Chính Đáng trong năm 2018.

THẢO LUẬN: Pháp lệnh về Lý Do Chính Đáng được sử dụng bởi các khu vực pháp lý địa phương để thúc đẩy sự ổn định của người thuê nhà và duy trì các lựa chọn nhà ở giá rẻ, đặc biệt là ở các thị trường nhà ở đất tiền và chỗ trống thấp. Các chính sách về Lý Do Chính Đáng đảm bảo rằng chủ nhà có thể đuổi người thuê nhà một cách hợp pháp nếu chủ nhà có lý do chấp nhận được đồng thời cũng bảo vệ người thuê nhà khỏi bị đuổi, phân biệt đối xử hoặc trả thù.

Dù có các chính sách bảo vệ chủ nhà theo luật Tiểu bang, nhưng chủ nhà và chủ tài sản cho thuê có xu hướng coi các pháp lệnh về Lý Do Chính Đáng như vấn đề gây phiền hà và làm phức tạp quá trình đuổi khỏi nhà hiện tại, trong đó chủ nhà chỉ cần thông báo cho người thuê rằng việc cho thuê của họ sắp chấm dứt để bắt đầu đuổi khỏi nhà. Họ cho rằng các chính sách về Lý Do Chính Đáng có thể ngăn cản đầu tư vào nhà cho thuê, tăng chi phí hoạt động và giá thuê, khiến người thuê khó khăn hơn trong việc xóa bỏ các vấn đề và bày tỏ lo ngại rằng việc áp dụng các chính sách đó có thể báo trước việc ổn định tiền thuê nhà. Các tổ chức chủ nhà cũng chỉ ra các luật hiện hành bảo vệ người thuê nhà khỏi bị đuổi khỏi nhà tùy ý hoặc không có lý do chính đáng. Ví dụ: luật Tiểu bang nghiêm cấm hành vi trả thù người thuê nhà bị đuổi do nộp đơn khiếu nại về các điều kiện sống không an toàn hoặc không lành mạnh.

Bởi vì Quận đang trong quá trình chuẩn bị một nghiên cứu về nhà ở công bằng, nên các chính sách về Lý Do Chính Đáng cần được kiểm tra bằng cách khắc phục các rào cản đối với lựa chọn nhà ở công bằng bằng cách cải thiện và ổn định các khu vực có thu nhập thấp đồng thời bảo vệ chống thay đổi chỗ ở. Các chính sách về Lý Do Chính Đáng liên quan đến luật nhà ở công bằng theo ba cách quan trọng:

1. *Mục đích phân biệt đối xử hoặc trả thù.* Có thể khó chứng minh được lý do đuổi khỏi nhà nếu không có nguyên nhân do chủ nhà cung cấp. Việc đưa ra lý do cho việc đuổi khỏi nhà có thể cung cấp sự minh bạch cho tất cả các bên liên quan, làm giảm khả năng bị đuổi khỏi nhà do bị phân biệt đối xử hoặc trả thù bất hợp pháp.

2. *Hậu quả của các thông lệ nhà ở loại trừ.* Do các chính sách nhà ở trước đây tại Quận Marin, các thành viên của các tầng lớp¹¹ được bảo vệ đã bị ngăn cản tiếp cận quyền sở hữu nhà ở và họ tiếp tục phải đối mặt với những trở ngại gia tăng để có được quyền đó. Vì vậy, các thành viên của các tầng lớp được bảo vệ có nhiều khả năng là những người thuê nhà có thể hưởng lợi từ các chính sách như Lý Do Chính Đáng. Các biện pháp bảo vệ được thể hiện trong các chính sách đó thường được xây dựng để ngăn chặn hoặc giảm áp lực thay đổi chỗ ở cho người thuê nhà hiện tại, do đó tránh sự gia tăng các mô hình nhà ở không mong muốn như trước đây, chẳng hạn như sự tách biệt. Theo dữ liệu được các Nhà Bảo Trợ Nhà Ở Công Bằng của Northern California thu thập, các thành viên của các tầng lớp được bảo vệ bị vượt quá giới hạn cho thuê so với tổng dân số, và việc đuổi khỏi nhà thường đi kèm theo các khiếu nại về phân biệt đối xử và nhà ở công bằng.
3. *Chi phí di chuyển.* Chi phí di chuyển nhiều hơn so với các động cơ và tài liệu, đặc biệt là ở các khu vực có các thị trường nhà ở đắt đỏ và chỗ trống thấp, như Quận Marin. Để tìm được nhà ở mới, người thuê nhà cũng phải có đủ tiền để đặt cọc bảo đảm có thể gấp hai lần giá thuê hàng tháng. Trong một thị trường nơi mà Giá Thuê Thị Trường Công Bằng cho một căn hộ hai phòng ngủ là 3.121 đô la,¹² tiền đặt cọc có thể lên tới 5.000 đô la. Ngoài ra, với tỷ lệ chỗ trống thấp, việc chuyển đi không chủ định có thể khiến người thuê phải trả tiền thuê cho hai căn hộ trong cùng một thời gian hoặc nếu không sẽ phải đối mặt với tình trạng không có nhà ở.

Các chính sách về Lý Do Chính Đáng thường cho phép chủ nhà lấy lại quyền sở hữu đối với căn hộ cho thuê với bất kỳ lý do nào để cho phép đuổi khỏi nhà, có thể thay đổi đôi chút giữa các khu vực pháp lý. Các mẫu đính kèm (Tài liệu đính kèm 1) cung cấp các ví dụ về Lý Do Chính Đáng từ các cộng đồng Bay Area khác. Lý do đuổi khỏi nhà thường được đề cập trong các pháp lệnh về Lý Do Chính Đáng có thể được mô tả là "vì lý do" (do hành vi của người thuê nhà) hoặc "không có lỗi" (do nhu cầu sử dụng nhà cho thuê của chủ nhà).

Lý do "vì lý do" phổ biến cho việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà như sau:

- Người thuê nhà đã không trả tiền thuê nhà cho chủ nhà.
- Người thuê nhà đã vi phạm hợp đồng cho thuê hoặc thỏa thuận cho thuê và đã không tuân thủ sau khi nhận được thông báo hợp pháp.
- Người thuê nhà gây ra phiền toái, cho phép sự phiền toái tồn tại, hoặc gây thiệt hại cho căn hộ hoặc khu nhà cho thuê. Sự phiền toái là bất kỳ điều gì tạo ra sự can thiệp không hợp lý đến sự thoải mái, an toàn, hoặc sự vui vẻ của bất kỳ cư dân nào khác trong cùng một tòa nhà hoặc nhà liền kề.
- Người thuê nhà sử dụng căn hộ cho thuê hoặc cho phép sử dụng căn hộ cho thuê vì bất kỳ mục đích bất hợp pháp nào. Điều này bao gồm việc thực hiện bất kỳ hành vi nào như vậy trong phạm vi bán kính 1.000 feet trong đường ranh giới của khu nhà.

¹¹ Theo ghi nhận của Bộ Phát Triển Nhà Ở và Đô Thị Hoa Kỳ (HUD), các thành viên của các tầng lớp được bảo vệ được quy định theo Luật Nhà Ở Công Bằng bao gồm chủng tộc, màu da, nguồn gốc quốc gia, tôn giáo, giới tính, tình trạng gia đình và tình trạng khuyết tật.

¹² Cơ Quan Phát Triển Nhà Ở và Đô Thị Hoa Kỳ. (2018). *Final FY 2018 FMRs by unit bedrooms*. Truy xuất từ <https://www.huduser.gov/portal/datasets/fmr.html>.

- Người sở hữu căn hộ cho thuê vào cuối thời hạn thuê là người thuê lại chưa được chủ nhà chấp thuận.
- Người thuê nhà đã từ chối quyền ra vào chính đáng của chủ nhà vào căn hộ với mục đích sửa chữa hoặc nâng cấp, kiểm tra, hoặc vì mục đích cho bất kỳ người mua hoặc người thế chấp tiềm năng nào xem căn hộ.
- Người thuê nhà tiếp tục hút thuốc trong căn hộ cho thuê hoặc tại các khu vực chung nơi cấm hút thuốc.

Lý do "không có lỗi" phổ biến cho việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà như sau:

- Chủ nhà cần thu hồi quyền sở hữu để phá hủy tòa nhà hoặc căn hộ, hoặc thực hiện các công việc khác trên tòa nhà hoặc căn hộ, khiến cho không thể ở trong căn hộ đó một thời gian dài.
- Chủ nhà cần thu hồi quyền sở hữu căn hộ cho thuê để sử dụng và sinh sống của chủ nhà, hoặc vợ/chồng, ông bà, anh em, chị em, bố chồng, mẹ chồng, con rể, con dâu, con hoặc cha mẹ của chủ nhà.
- Chủ nhà cần thu hồi quyền sở hữu để xóa bỏ căn hộ cho thuê vĩnh viễn khỏi quyền sử dụng nhà ở cho thuê.
- Chủ nhà cần thu hồi quyền sở hữu căn hộ cho thuê để tuân thủ lệnh bỏ trống của cơ quan chính phủ

Việc chấm dứt hợp đồng thuê không có lỗi được phép theo các pháp lệnh về Lý Do Chính Đáng thường được đi kèm với các biện pháp bảo vệ người thuê nhà khác, như quyền lợi di dời hoặc quyền được ưu tiên thuê lại đầu tiên nếu căn hộ được cho thuê lại.

Các chính sách về Lý Do Chính Đáng đã tồn tại ở California và Bay Area từ những năm 1980. Trong những năm gần đây, các chính sách đó đã trở thành một công cụ để cung cấp sự ổn định cho thị trường cho thuê với tỷ lệ chỗ trống rất thấp (Bảng A cho biết các pháp lệnh về Lý Do Chính Đáng toàn khu vực Bay Area và Tiểu bang).

Bảng A. Các Khu Vực Pháp Lý Mẫu có các Pháp Lệnh về Lý Do Chính Đáng				
Khu	Vực	Lý Do Chính Đáng?	Ổn Định Giá	Hòa Giải?
Pháp Lý		(Năm Ước Tính)	Thuê?	
Alameda Co.		Năm (2017)	Có	Có
Berkeley		Năm (1980)	Có	Có
East Palo Alto		Năm (1988)	Có	Không
Emeryville		Năm (2017)	Không	Có
Glendale		Năm (2002)	Không	Không
Hayward		Năm (2003)	Có	Có
Maywood		Năm (2008)	Không	Không
Oakland		Năm (2004)	Có	Có
Richmond		Năm (2016)	Có	Có
San Diego		Năm (2004)	Không	Không
Union City		Năm (2017)	Không	Có

Cùng với chính sách về Lý Do Chính Đáng, Ban Giám Sát của quý vị cũng cần cân nhắc những điều sau:

- Khả năng áp dụng:** Các khu vực pháp lý khác có các pháp lệnh về Lý Do Chính Đáng đã cho thấy rằng khả năng áp dụng có hiệu quả hơn khi nó đơn giản nhờ khả năng truyền đạt dễ dàng hơn và được cả chủ nhà và

người thuê nhà hiểu rõ. Tuy nhiên, chính sách về Lý Do Chính Đáng ở Marin có thể được sửa đổi để đáp ứng các nhu cầu và mối quan tâm của địa phương, ví dụ: nó có thể miễn trừ một số khu nhà nhất định có người sinh sống là chủ sở hữu tại chỗ.

- B. *Thu Thập Dữ Liệu:* Một số pháp lệnh về Lý Do Chính Đáng bao gồm một điều khoản để tạo thuận lợi cho việc thu thập dữ liệu cho thuê từ các nhà cung cấp nhà ở thông qua báo cáo định kỳ về điều chỉnh tiền thuê và chấm dứt hợp đồng thuê. Quy định này có thể đáp ứng sự quan tâm của Ban Giám Sát, chủ nhà và cộng đồng người thuê nhà, và các thành phố trong việc phát triển dữ liệu chính xác và kịp thời hơn để thông báo các quyết định về chính sách nhà ở.
- C. *Hỗ Trợ Di Chuyển và Quyền Ưu Tiên Thuê Lại Đầu Tiên:* Pháp lệnh về Lý Do Chính Đáng cũng có thể bao gồm các điều khoản nhằm giúp bù đắp chi phí di chuyển chỗ ở cho người thuê trong các tình huống nhất định, ví dụ như khi chủ sở hữu mới quyết định cải tạo và yêu cầu người thuê phải chuyển ra ngoài. Ngoài ra, người thuê nhà có thể được cung cấp quyền được ưu tiên thuê lại đầu tiên nếu chủ sở hữu sau đó quyết định cho thuê lại căn hộ.
- D. *Thực thi:* Nhân viên sẽ đề xuất các cơ chế thực thi phản ánh pháp lệnh về Nhà Ở Công Bằng ("Nguồn Thu Nhập"), nhằm tìm cách tạo ra các điều khoản dân sự và hình sự nhất quán và dễ hiểu. Theo cách tiếp cận này, chính sách về Lý Do Chính Đáng tại Marin có thể được thực hiện như một hệ thống dựa trên khiếu nại, ở đó người thuê nhà sẽ chịu trách nhiệm theo đuổi các hành vi vi phạm bị cáo buộc như một hành động dân sự thông qua Tòa Thượng Thẩm.

Ngoài ra, một thẩm tra viên điều trần có thể xem xét các khiếu nại và cố gắng giải quyết chúng thông qua một quy trình hòa giải, giống như quy trình được chương trình Giải Quyết Tranh Chấp Nhà Ở Cho Thuê áp dụng. Trong trường hợp không thể hòa giải, thẩm phán luật hành chính có thể phân xử và xác định các vụ việc.

KẾT LUẬN Như đã được chứng minh trong vài năm qua, không thể giải quyết các thách thức về nhà ở giá rẻ chỉ thông qua một giải pháp. Việc duy trì nhà ở cho thuê hiện tại và sự ổn định của cộng đồng người thuê nhà vẫn tiếp tục là mục tiêu nhà ở giá rẻ của Quận.

Nhân viên yêu cầu Ban Giám Sát của quý vị phê duyệt các biện pháp tăng cường thực thi bộ luật được đề xuất cho vấn đề nhà ở nhiều gia đình và nhân viên trực tiếp chuẩn bị dự thảo pháp lệnh về Lý Do Chính Đáng để Ban Giám Sát xem xét một phiên điều trần công khai trong tương lai hoặc nhân viên trực tiếp ngừng hoặc đình chỉ xem xét pháp lệnh về Lý Do Chính Đáng.

NGƯỜI XEM XÉT:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Kiểm Soát Viên Kiểm Toán | <input checked="" type="checkbox"/> N/A |
| <input checked="" type="checkbox"/> Luật Sư Quận | <input type="checkbox"/> N/A |
| <input type="checkbox"/> Nguồn Nhân Lực | <input checked="" type="checkbox"/> N/A |

Kính gửi,

Leelee Thomas
Trưởng phòng Kế hoạch

Brian C. Crawford
Giám đốc

Tài liệu đính kèm:

1. Mẫu pháp lệnh về Lý Do Chính Đáng
2. Câu Trả Lời cho các Câu Hỏi Thường Gặp (FAQs) về Lý Do Chính Đáng
3. Báo Cáo Nhân Viên ngày 13/10/2015
4. Báo Cáo Nhân Viên ngày 17 Tháng Mười Một 2015
5. Báo Cáo Nhân Viên ngày 15 Tháng Mười Hai 2015
6. Báo Cáo Nhân Viên ngày 09 Tháng Hai 2016
7. Báo Cáo Nhân Viên ngày 01 Tháng Tám 2017
8. Báo Cáo Nhân Viên ngày 5 Tháng Mười Hai 2017
9. Báo Cáo Nhân Viên ngày 12 Tháng Sáu 2018
10. Hồ sơ hành chính (các ý kiến đã tiếp nhận)

Bản sao tham chiếu đầy đủ của báo cáo nhân viên này và các tài liệu đính kèm liên quan sẽ được cung cấp để xem xét công khai tại văn phòng Ban Giám Sát, 3501 Civic Center Drive, Suite 329 (8:00 sáng đến 5:00 chiều, từ thứ Hai đến thứ Sáu) và tại Cơ Quan Phát Triển Cộng Đồng, Phòng Kế Hoạch, 3501 Civic Center Drive, Suite 308 (8:00 sáng đến 4:00 chiều, từ thứ Hai đến thứ Năm, đóng cửa các ngày thứ Sáu).