



COMMUNITY DEVELOPMENT AGENCY

HOUSING AND FEDERAL GRANTS DIVISION

Ngày 5 tháng Chạp, 2017

Hội Đồng Giám Thị
Quận Marin
3501 Civic Center Drive
San Rafael, California 94903

CHỦ ĐỀ: Đọc Lần Đầu Sắc Lệnh Giải Quyết Tranh Chấp Việc Cho Thuê Nhà (Hòa Giải Bất Buộc) và Khuyến Cáo của Tiểu Ban để trì hoãn cứu xét Sắc Lệnh về Quan Hệ giữa Chủ Nhà và Người Thuê (Lý Do Đuổi Đi Chánh Đáng).

Thân gửi Các Hội Viên trong Hội Đồng:

KHUYẾN CÁO:

1. Đọc lần đầu sắc lệnh để lập chương trình Giải Quyết Tranh Chấp Việc Cho Thuê Nhà để tăng tiền thuê hơn năm phần trăm và giảm dịch vụ.
2. Trình bày khuyến cáo của Tiểu Ban Gia Cư để trì hoãn cứu xét Sắc Lệnh về Mối Quan Hệ Giữa Chủ Nhà và Người Thuê trong mười hai tháng.
3. Hướng dẫn về các lựa chọn chính sách phụ trợ do Tiểu Ban Hội Đồng bàn thảo.

TÓM TẮT:

Vào ngày 1 tháng Tám, Hội Đồng Giám Thị nhận báo cáo tiến độ về các lựa chọn chính sách trong chương trình làm việc để giữ giá thuê phải chăng và ngăn ngừa đổi chỗ. Báo cáo nói đến hai lựa chọn chính sách — Giải Quyết Tranh Chấp Việc Cho Thuê Nhà (trước đây gọi là “Hòa Giải Bất Buộc”) và Sắc Lệnh về Mối Quan Hệ giữa Chủ Nhà và Người Thuê (trước đây gọi là “Lý Do Đuổi Đi Chánh Đáng”) — trở lại Tiểu Ban Hội Đồng với hướng dẫn cứu xét thêm về chủ đề và đưa ra khuyến cáo để trình bày trước Hội Đồng Giám Thị vào cuối năm nay. Tiểu Ban Hội Đồng khuyến cáo Hội Đồng nên đọc trước để cứu xét thông qua việc trì hoãn Sắc Lệnh Giải Quyết Tranh Chấp Việc Cho Thuê Nhà và Sắc Lệnh về Mối Quan Hệ giữa Chủ Nhà và Người Thuê trong 12 tháng. Tiểu Ban cũng yêu cầu Hội Đồng đồng ý để tìm hiểu các phương cách khác nhằm giữ giá thuê phải chăng và ngăn ngừa đổi chỗ.

BỐI CẢNH:

Thị trường thuê mướn tại Marin tiếp tục cực kỳ khan hiếm với tỉ lệ không còn chỗ trống (trong thị trường thuê mướn)¹ là 2.8 phần trăm (cả khu vực không có cơ chế hợp nhất tự quản khắp Quận). Thị trường thuê mướn lành mạnh thường có tỉ lệ không còn chỗ trống từ 6 đến 7 phần trăm², hơn gấp đôi tỉ lệ không còn chỗ trống hiện tại của Marin. Một dấu hiệu khác về thị trường thuê mướn không cân bằng là số gia đình phải chịu gánh nặng về tiền thuê nhà³ (trả hơn 30% lợi tức của họ cho tiền

¹ [VacancyRates_2015_ACS.xlsx](#)

² [How Vacancy Rate Points to an Unaffordable Housing Market](#), Tiến sĩ Barry Bluestone, giám đốc Trung Tâm Chính Sách Đô Thị và Khu Vực Dukakis

³

thuê nhà và các tiện ích), thường dẫn đến khó khăn tài chính khi cần đáp ứng các nhu cầu sinh hoạt căn bản khác. Có khoảng 36% gia đình phải thuê nhà tại quận Marin chưa có cơ chế hợp nhất tự quản phải trả hơn bốn mươi phần trăm lợi tức của họ để thuê nhà và gần 27% trả hơn năm mươi phần trăm lợi tức cho chi phí thuê nhà (hơn một phần tư gia đình thuê nhà).

Theo đề nghị, Sắc Lệnh về Giải Quyết Tranh Chấp Việc Cho Thuê Nhà sẽ áp dụng cho hơn 8,000 gia đình phải thuê nhà tại quận Marin chưa có cơ chế hợp nhất tự quản như minh họa trong Bảng 1 dưới đây.

Bảng 1: Số đơn vị được thuê mướn				
	Marin, chưa hợp nhất		Khắp Quận Marin	
	Số đơn vị	Phần trăm (%) tổng số đơn vị	Số đơn vị	Phần trăm (%) tổng số đơn vị
Tổng cộng	25,864	100.00%	103,670	100.00%
Đơn vị nhà ở do chủ nhà cư ngụ:	17,523	67.75%	64,729	62.44%
Đơn vị nhà ở do người thuê cư ngụ:	8,341	32.25%	38,941	37.56%

TenureByUnits_2015ACS_forD1.xls

Theo chỉ dẫn của Hội Đồng, Tiểu Ban Hội Đồng đã họp vài lần vào đầu năm nay để nghe trình bày từ, và hội ý với ban nhân viên liên cơ quan và các đối tác cộng đồng về các dịch vụ dành cho người thuê nhà tại Quận Marin và Vùng Vịnh. Các buổi họp này cũng có những chuyên gia pháp lý về quan hệ chủ nhà-người thuê và luật hoạch định gia cư và công đồng, bao gồm đại diện từ [Cơ Quan Bảo Vệ Người Dừng của Luật Sư Quận](#), [chương trình Thanh Tra Gia Cư của Sở Sức Khỏe Môi Trường](#), [Trợ Giúp Pháp Lý của Marin](#), và cố vấn pháp lý bên ngoài của Cơ Quan Phát Triển Cộng Đồng (Community Development Agency, hay CDA), Goldfarb & Lipman. Ngoài ra, hội viên của Tiểu Ban Hội Đồng đã gặp người thuê nhà tại buổi họp cộng đồng tại Nhà Thờ St. Raphael tại San Rafael vào ngày 9 tháng Tám, 2017 và tổ chức buổi họp với các đại diện của cộng đồng chủ nhà tại Civic Center vào ngày 23 tháng Tám, 2017.

Tiểu Ban Hội Đồng cứu xét ba khuôn khổ khả dĩ để thiết lập Hòa Giải Bất Buộc và/hoặc lựa chọn chánh sách Lý Do Chánh Đáng:

- (1) Chỉ chương trình Giải Quyết Tranh Chấp Việc Cho Thuê Nhà (Hòa Giải Bất Buộc);
- (2) Chỉ Sắc Lệnh về Quan Hệ Chủ Nhà và Người Thuê (Lý Do Đuổi Đi Chánh Đáng); và
- (3) Sắc lệnh kết hợp hay sắc lệnh điều hợp rút ra các đặc điểm của cả hai chánh sách Giải Quyết Tranh Chấp Việc Cho Thuê Nhà (Hòa Giải Bất Buộc) lẫn Quan Hệ về Chủ Nhà và Người Thuê (Lý Do Đuổi Đi Chánh Đáng).

Các điều khoản khả dĩ liên quan đến mỗi khuôn khổ trình bày dưới đây và chi tiết hơn trong các tờ đính kèm (A-C).

Hòa Giải Bắt Buộc

Tổng Quát

Hòa giải là tiến trình trong đó bên thứ ba trung lập tạo thuận lợi cho việc thương lượng về giải pháp tranh chấp có thể chấp nhận được cho hai bên. Giống như các dịch vụ hòa giải do Cơ Quan Bảo Vệ Người của Luật Sư Quận cung cấp, những chương trình hòa giải thông thường chỉ áp dụng các tiến trình tự nguyện, riêng tư và không chính thức.

Hòa Giải Bắt Buộc được phân biệt bằng đòi hỏi tham gia thiện ý vào toàn bộ tiến trình hòa giải, ngay cả khi chủ nhà và người thuê không giải quyết tranh chấp thông qua hòa giải. Các chính sách hòa giải bắt buộc xem xét quyết định để chấp nhận kết quả hòa giải khác nhau. Một số tòa án đòi hỏi tham gia hòa giải nhưng không đòi các bên giải quyết vấn đề. Nếu hòa giải không giải quyết được tranh chấp thì các bên có thể kiện. Những tòa án khác đòi hỏi tham gia cùng với kết quả ràng buộc từ buổi hòa giải; giải quyết tranh chấp đề nghị là chung cuộc trừ khi một trong các bên phản đối thành công tại tòa án.

Quyền lợi

Hòa Giải Bắt Buộc được sử dụng tại Vùng Vịnh để giải quyết việc tăng tiền thuê nhà đang leo thang tại tòa án nào muốn thúc đẩy trách nhiệm cộng đồng và hỗ trợ tính ổn định gia cư, nhưng không muốn theo đuổi việc ổn định tiền thuê. Những chương trình như vậy đạt mục tiêu này thông qua tạo thuận lợi cho buổi trao đổi có tánh cách xây dựng trong môi trường trung lập và có trách nhiệm.

Điều Giới Hạn

Tại những tòa án nơi phải theo Hòa Giải Bắt Buộc ràng buộc người tham gia, thì Đạo Luật Costa Hawkins (Đạo Luật Dân Sự California 1954.50 và *tiếp theo*.) nghiêm cấm giới hạn bắt buộc về tiền thuê cho nhà đơn gia đình, chung cư, và tất cả nhà ở được xây cất sau 1995. Đối với những nhà ở phải theo Đạo Luật Costa Hawkins, chủ nhà tuân theo kết luận của Hòa Giải Bắt Buộc là điều tự nguyện nếu Quận muốn lập tiến trình Hòa Giải Bắt Buộc dẫn đến giải quyết ràng buộc.

Một số người thuê và chủ nhà từ chối chương trình hòa giải bởi vì kết quả không bắt buộc. Thí dụ, Thành Phố Mountain View thông qua chương trình Hòa Giải Bắt Buộc, nhưng không nhận bất cứ yêu cầu giải quyết nào trong sáu tháng đầu chương trình có hiệu lực. Ngay sau đó, chương trình Hòa Giải Bắt Buộc được thay bằng tu chính của bản tuyên bố do cử tri thông qua áp hệ thống ổn định tiền thuê truyền thống.

Cứu Xét Chánh Sách

Khi nào áp dụng Hòa Giải Bắt Buộc?

Hòa Giải Bắt Buộc có thể được thiết kế để giải quyết việc tăng nhanh chóng chi phí gia cư cho thuê bằng cách đòi hỏi hòa giải khi tăng tiền thuê hơn ngưỡng mức cụ thể (chẳng hạn hơn năm phần trăm (5%) trong thời hạn mười hai tháng thì có thể phải Hòa Giải Bắt Buộc). Cách thay thế khác là có thể khởi sự Hòa Giải Bắt Buộc khi tăng tiền thuê, hay theo yêu cầu của chủ nhà hay người thuê cho chi phí vốn hay cải tiến (chẳng hạn như chủ nhà thay mái và chuyển chi phí cho người thuê, hoặc nếu người thuê muốn lắp cơ sở giặt ủi mới).

Những vấn đề nào phải chịu Hòa Giải Bắt Buộc?

Ngoài việc tăng tiền thuê, thì chương trình Hòa Giải Bắt Buộc có thể tạo thuận lợi cho giải quyết tranh chấp có tánh cách xây dựng bao gồm “giảm dịch vụ,” dẫn đến việc giảm mức độ hay số quyền lợi hay đặc quyền của người thuê mà không đi kèm với việc giảm tiền thuê công bằng và tương ứng. Các thí dụ về giảm dịch vụ thông thường bao gồm cắt bớt đặc quyền đậu xe, bảo trì hay sửa chữa, các tiện ích, hay dịch vụ thang máy.

Kết quả Hòa Giải Bắt Buộc có ràng buộc không?

Theo mức giới hạn nêu trên, thì chương trình Hòa Giải Bắt Buộc có thể dẫn đến quyết định ràng buộc hay không ràng buộc.

Các giới hạn của chương trình Hòa Giải Bắt Buộc là gì?

Có thể điều chỉnh chương trình Hòa Giải Bắt Buộc để thay đổi thời gian kéo dài của tiến trình Hòa Giải Bắt Buộc hay đòi hỏi tham gia thiện ý tiếp tục trong bao lâu. Ngoài ra, chương trình Hòa Giải Bắt Buộc có thể nêu rõ những gì xảy ra nếu người tham gia không đạt thỏa thuận hay đạt thỏa thuận nhưng không thực hiện các điều khoản.

Chẳng hạn như Thành Phố Fremont có chương trình Hòa Giải Bắt Buộc ba bước dẫn đến quyết định không ràng buộc: 1) Tranh chấp trước tiên phải theo hòa giải không chánh thức; 2) Nếu hòa giải không dẫn đến giải quyết tự nguyện thì tranh chấp này phải theo hòa giải chánh thức; và 3) Nếu hòa giải không giải quyết được tranh chấp thì tổ chức buổi điều trần sau đó cung cấp quyết định bằng văn bản cho các bên. Chủ nhà và người thuê phải tham gia thiện ý vào tất cả ba bước, nhưng quyết định bằng văn bản không phải là quyết định ràng buộc. Đáng chú ý là nếu bất cứ bước nào trong số này giải quyết được tranh chấp thì các bên phải ghi ra và ký tên vào bản giải quyết, và chương trình Hòa Giải Bắt Buộc đòi hỏi bất cứ tranh chấp nào về giải quyết bằng văn bản phải theo phân xử ràng buộc.

Người tham gia có phải trả tiền dịch vụ hòa giải không?

Chương trình Hòa Giải Bắt Buộc có thể được ngân quỹ của tòa án tài trợ, hay tòa án có thể áp lệ phí cung cấp dịch vụ.

Các điều khoản chống trả đũa có được đề nghị không?

Nhiều tòa án cũng sử dụng chánh sách chống trả đũa để khuyến khích dùng dịch vụ hòa giải và nghiêm cấm những hoạt động có thể tránh tiến trình hòa giải.

Các Thí Dụ

Các thí dụ thêm về chương trình Hòa Giải Bắt Buộc bao gồm:

Palo Alto (Thông qua ngày 3 tháng Chạp, 2001): “[Chương Trình Đáp Ứng Bắt Buộc](#)” đòi hỏi phải đáp ứng bắt buộc trong nhiều loại tranh chấp về tài sản gia cư cho thuê. Khi nộp mẫu đơn, thì người thuê, chủ nhà, hay quản lý tài sản có thể khởi đầu tiến trình hòa giải. Những vấn đề như tăng tiền thuê, sửa chữa và bảo trì, và đặt cọc đều đủ điều kiện được dịch vụ hòa giải nếu chủ nhà có hai hay nhiều nhà ở hơn trong vòng quyền hạn của Palo Alto. Chương Trình Đáp Ứng Bắt Buộc đòi hỏi các bên tranh chấp phải tham gia điều đình hay hòa giải nếu một bên khởi sự yêu cầu dịch vụ chánh thức. Sắc lệnh đòi hỏi chủ nhà phải tham gia nhưng không đòi hỏi bất cứ kết quả cụ thể nào. Bất cứ giải quyết căn nguyên nào vẫn là lựa chọn tự nguyện của các bên. Không có chi phí cho bên nào cả.

Concord (Thông qua ngày 25 tháng Bảy, 2017): Sau khi tranh luận về kiểm soát tiền thuê, Thành Phố Concord lập "[Chương Trình Duyệt Xét Tiền Thuê Nhà](#)" cho người thuê muốn hòa giải và khiếu nại việc tăng tiền thuê quá nhiều. Người thuê cư ngụ tại những tòa nhà có từ ba hay nhiều căn bị tăng tiền thuê hơn mười phần trăm (10%) trong thời hạn mười hai tháng sẽ đủ tiêu chuẩn yêu cầu dịch vụ hòa giải. Nếu chủ nhà và người thuê không đạt được thỏa thuận, thì cả hai bên có thể yêu cầu buổi điều trần công khai trước ban hội thẩm ba hội viên gồm chủ nhà, người thuê và "bên trung lập," được định nghĩa là người không có liên can đến thị trường gia cư cho thuê. Ban hội thẩm sẽ nghe tranh chấp và đưa ra quyết định không ràng buộc. Chủ nhà bắt buộc phải tham gia vào chương trình. Trong những trường hợp thuê nhà người thuê có ký hợp đồng thuê mướn thì sắc lệnh thiết lập nêu rõ chỉ được tăng giá thuê một lần mỗi thời hạn mười hai tháng. Người thuê có thể thuê tháng này qua tháng khác hơn là ký vào hợp đồng thuê. Trong trường hợp này, chủ tài sản được phép tăng tiền thuê nhà thường xuyên hơn. Ngưỡng mức tiêu chuẩn mười phần trăm (10%) khi tham gia vào chương trình hòa giải áp dụng cho cả trường hợp thuê theo thời hạn và có thời hạn cố định.

Union City (Thông qua ngày 27 tháng Sáu, 2017): Chương trình "[Duyệt Xét Tiền Thuê](#)" tăng sự hợp tác và công bằng trên thị trường gia cư cho thuê. Tiến trình duyệt xét tiền thuê không ràng buộc khuyến khích chủ nhà và người thuê đạt kết quả có thể thỏa thuận cho những tranh chấp liên quan đến tăng tiền thuê nhà. Chủ nhà không tham gia điều đình hay hòa giải sẽ không được tăng tiền thuê. Sắc lệnh quy định các biện pháp dân sự; nếu chủ nhà trả đũa người thuê thì người thuê có thể bắt đầu vụ kiện dân sự đòi thiệt hại về tiền bạc, trợ cấp theo lệnh tòa, hay cả hai. Người thuê cũng có thể không thừa nhận tính hợp lệ của thông báo chấm dứt, tuy nhiên, chủ nhà có quyền lấy lại chi phí và lệ phí hợp lý của luật sư nếu họ có thể chứng minh sự tuân hành. Union City đòi hỏi chủ nhà phải đưa thông báo tăng tiền thuê cho người thuê và Thành Phố trước khi mức tăng này có thể được coi là hợp lệ.

Lý Do Đuổi Đi Chánh Đáng

Tổng Quát

Sắc lệnh về Lý Do Chánh Đáng đã có tại California và Vùng Vịnh kể từ cuối thập niên 1970 và gần đây đã trở lại như một công cụ mang đến an toàn và ổn định cho những gia đình thuê nhà bằng cách ngăn ngừa chấm dứt hợp đồng thuê mướn không có lý do cụ thể được quy định trước. Sắc lệnh về Lý Do Chánh Đáng thường xác định các lý do có thể chấp nhận được chủ nhà có thể chấm dứt cho thuê, hay có thể nêu những lý do không thể chấp nhận được để chủ nhà không thể chấm dứt việc cho thuê nhà.

Quyền lợi

Sắc lệnh về Lý Do Chánh Đáng hoàn toàn lưu dụng quyền chấm dứt cho thuê của chủ nhà khi có lý do thích hợp. Sắc lệnh về Lý Do Chánh Đáng cũng có thể giúp ngăn ngừa việc đuổi người thuê có trách nhiệm ra khỏi nhà, mang đến cho họ sự an toàn và ổn định.

Điều Giới Hạn

Nếu không có các chính sách ổn định tiền thuê, thì sắc lệnh về Lý Do Chánh Đáng sẽ không ngăn chủ nhà tăng tiền thuê nhà. Theo đó, sắc lệnh về Lý Do Chánh Đáng riêng lẻ thường không bảo vệ người thuê khỏi bị chuyển chỗ do chủ nhà tăng tiền thuê lên mức quá mức.

Ngoài ra, những sắc lệnh như vậy thường dựa vào hệ thống tòa án để thực thi, do đó các chương trình đòi hỏi giáo dục và tiếp ngoại cho cả chủ nhà lẫn người thuê mới có hiệu lực.

Sau cùng, Đạo Luật Ellis (Đạo Luật Dân Sự California đoạn 7060 đến 7060.7) đưa ra mức giới hạn về khả năng chánh quyền địa phương đòi hỏi chủ nhà tiếp tục thuê nhà cũng như bảo vệ người thuê. Chủ nhà luôn có quyền gỡ nhà cho thuê ra khỏi thị trường thuê mướn, nhưng sắc lệnh về Lý Do Chánh Đáng có thể cho người thuê quyền trở lại thuê nếu chủ nhà muốn cho thuê lại trong tương lai.

Cứu Xét Chánh Sách

Điều gì tạo nên Lý Do Chánh Đáng?

Những lý do đuổi đi chấp nhận được theo Nguyên Nhân Chánh Đáng thường được chia thành hai phân loại: "Có lý do" và "Không do lỗi bên nào." Các thí dụ về đuổi đi Có Lý Do là không trả tiền thuê, hoạt động bất hợp pháp trong nhà ở, hoạt động gây phiền phức, hay những vi phạm khác về hợp đồng thuê mướn. Các thí dụ về đuổi đi Không Do Lỗi Bên Nào bao gồm những trường hợp khi chủ nhà hay thân quyền dọn đến ở hay gỡ nhà ra khỏi thị trường cho thuê theo Đạo Luật Ellis.

Một số tòa án nêu rõ những hoạt động không lý do đuổi đi, như chủ nhà đang bị kiện tụng tịch thu nhà.

Có thể đòi hỏi trợ giúp chuyển chỗ liên quan đến đuổi đi Không Do Lỗi Bên Nào không?

Sắc lệnh về Nguyên Nhân Chánh Đáng thường có các điều khoản giúp đền bù chi phí chuyển chỗ cho người thuê trong một số trường hợp, thí dụ, khi chủ nhà muốn dọn đến hay sửa chữa nhà, đòi hỏi người thuê phải dọn ra. Theo thông tin từ người thuê, thì đây là đuổi đi không do lỗi bên nào có thể được cải tiến thông qua trợ giúp chuyển chỗ.

Có thể thu thập dữ liệu nào, nếu có, về việc đuổi đi?

Cũng có thể thu thập dữ liệu về việc đuổi đi và chấm dứt hợp đồng thuê nhà thông qua sắc lệnh về Lý Do Chánh Đáng. Một số tòa án đòi hỏi thông báo trước mỗi lần đuổi đi trong khi những tòa án khác chỉ đòi hỏi thông báo cho những lần đuổi đi Không Do Lỗi Bên Nào. Để hiểu rõ hơn thị trường cho thuê địa phương, một số tòa án cũng đòi hỏi cung cấp thông báo về tiền thuê hàng tháng vào lúc đuổi đi hay tiền thuê hiện dụng tính cho một số lần thuê mướn.

Các đòi hỏi và miễn trừ nào, nếu có, sẽ áp dụng?

Tại một số tòa án Vùng Vịnh, nguyên tắc bảo vệ Lý Do Chánh Đáng chỉ được khởi sự do vi phạm đạo luật; bảo vệ này không cho chủ nhà đuổi người thuê mà không có lý do trong thời gian sau khi người thuê nộp than phiền chánh thức cho nhân viên thực thi luật pháp của cơ quan địa phương. Thành phố San Jose đã thông qua sắc lệnh về Lý Do Chánh Đáng có bảo vệ người thuê dựa theo vi phạm đạo luật, nhưng xét thấy khó thực thi và có ảnh hưởng hạn chế, do đó, họ duyệt lại và mở rộng phạm vi của sắc lệnh để phản ánh nhiều cơ chế phạt và điển hình hơn để thực thi.

Cách thay thế khác bao gồm miễn trừ cho những nhà ở cụ thể (chẳng hạn như nhà một gia đình và hai gia đình) hay điều kiện tiên quyết để được ghi danh vào bảo vệ Lý Do Chánh Đáng (thí dụ như thuê cùng căn nhà trong hai năm liên tiếp).

Các Thí Dụ

Các thí dụ về sắc lệnh về Đuổi Đi Có Lý Do Chánh Đáng mà không có ổn định tiền thuê bao gồm:

Emeryville (Thông qua ngày 6 tháng Chạp, 2016): Còn gọi là “[Sắc Lệnh Sách Nhiều Đuổi Đi](#),” sắc lệnh này kiểm soát phần lớn nhà cho thuê, hạn chế lý do chủ nhà có thể chấm dứt cho thuê theo luật pháp tiểu bang, nghiêm cấm sách nhiễu người thuê nhà, đòi hỏi người thuê nhà phải được thông báo về quyền hạn của người thuê theo sắc lệnh, và bắt buộc chủ nhà phải dùng mẫu thông báo chấm dứt cho thuê và cung cấp một bản của thông báo đầy đủ và hợp đồng thuê nhà hiện dụng cho thành phố. Một số nhà ở được miễn trừ, bao gồm nhà có chủ nhà cư ngụ trong đó chủ nhà thuê hai hay nhiều phòng ngủ, nhà do bệnh viện phi lợi nhuận, nhà tu kín, tu viện sở hữu hay loại nhà tương tự do chánh phủ sở hữu, nhà do liên doanh phi lợi nhuận sở hữu được cư dân kiểm soát, và nhà ở theo các quy định của tiểu bang hay liên bang theo hình thức bảo vệ đuổi đi có Lý Do Chánh Đáng. Khi chủ nhà Emeryville muốn đuổi người thuê thì họ phải cho biết lý do đuổi đi và cung cấp hồ sơ ghi giá thuê tính trong suốt thời gian thuê mướn.

Union City (Thông qua ngày 4 tháng Tư, 2017): “[Sắc Lệnh về Quan Hệ Chủ Nhà và Người Thuê](#)” được thông qua theo đúng khuyến cáo về [Lực Lượng Tiền Thuê và Người Thuê](#) của Union City, được lập ra để “khuyến cáo cho Hội Đồng Thành Phố về các lựa chọn để xem xét nhằm giải quyết vấn đề tiền thuê và người thuê theo cách hợp pháp, công bằng và vô tư.” Lực Lượng và Hội Đồng khẳng định rằng: gia cư cho thuê an toàn và ổn định là điều quan trọng để duy trì và bảo vệ sức khỏe, an toàn công cộng và an sinh tổng quát; thành phố muốn cấm chủ nhà không được chấm dứt cho thuê đối với người thuê nhà nếu không có lý do chánh đáng, không tùy tiện, không kỳ thị; và thành phố cũng muốn cấm chủ nhà có hành vi sách nhiễu. Sắc Lệnh đòi hỏi phải có thông báo tăng tiền thuê cụ thể và quyền yêu cầu hòa giải của người thuê về tăng tiền thuê hơn bảy phần trăm trong thời hạn mười hai tháng.

San Diego (Thông qua ngày 30 tháng Ba, 2004): “[Quyền Biết Các Quy Định của Người Thuê](#)” của San Diego dùng để “thúc đẩy tính ổn định trên thị trường gia cư cho thuê của San Diego và hạn chế tác động bất lợi cho người thuê dài hạn bị chuyển chỗ và buộc phải tìm chỗ ở thay thế trong thị trường gia cư mắc tiền và hạn chế của San Diego.” Các quy định bảo vệ quyền hạn của người thuê dài hạn bằng cách hạn chế lý do đuổi đi và đòi hỏi chủ nhà phải cung cấp thông báo về những lý do này. Sắc lệnh quy định rằng việc thuê nhà hơn hai năm sẽ không bị chấm dứt, lần không được từ chối gia hạn, ngoại trừ có lý do có thể chấp nhận được.

Các chánh sách Hòa Giải Bắt Buộc và Lý Do Đuổi Đi Chánh Đáng kết hợp

Tổng Quát

Hai chánh sách nêu trên đề cập các vấn đề khác nhau cho chủ nhà và người thuê: Hòa Giải Bắt Buộc làm giảm bớt tranh chấp về tăng tiền thuê nhà đáng kể, trong khi các bảo vệ Lý Do Chánh Đáng xác định các lý do đuổi đi chấp nhận được và không chấp nhận được. Do mỗi chánh sách đề cập đến những vấn đề khác nhau, Hội Đồng có thể cứu xét cách thay thế toàn diện hơn bằng cách kết hợp các yếu tố của hai khuôn khổ.

Quyền lợi

Hòa Giải Bất Buộc về tăng tiền thuê có thể đưa ra nhiều bảo vệ hơn nếu người thuê dùng chương trình cũng được bảo vệ khỏi hành động đuổi đi tùy tiện hay trả đũa. Tương tự, người thuê có nguyên tắc bảo vệ của Lý Do Chánh Đáng có thể được hòa giải để hạn chế nguy cơ bị đuổi nhà do tiền thuê tăng đáng kể.

Theo đó, bảo vệ của Hòa Giải Bất Buộc và Lý Do Chánh Đáng đề cập đến những lo lắng khác nhau nhưng đưa ra những bảo vệ thêm và thường được kết hợp để kiểm soát mối quan hệ giữa chủ nhà và người thuê. Nếu Hội Đồng muốn cứu xét cả hai chương trình thì sẽ tăng cường bảo vệ người thuê và giải quyết được phần lớn các vấn đề trong lúc cứu xét, bao gồm:

- Tăng tiền thuê không hợp lý,
- Bất ổn gia cư do chấm dứt cho thuê thất thường,
- Điều kiện gia cư cho thuê không an toàn hay mất vệ sinh,
- Sách nhiễu và đuổi đi để trả đũa,
- Tăng tiền thuê để trả đũa, và
- Thâu thập dữ liệu không đủ

Điều Giới Hạn

Các giới hạn sẽ giống như những vấn đề đã bàn thảo riêng lẻ đối với Hòa Giải Bất Buộc và Lý Do Chánh Đáng, ngoại trừ một số mối lo lắng do chủ nhà tăng tiền thuê lên mức quá mức có thể được cải tiến bằng cách kết hợp Hòa Giải Bất Buộc với Lý Do Chánh Đáng, có thể ảnh hưởng đến việc ngăn chặn tăng tiền thuê lên hơn 5%.

Các lựa chọn chánh sách phụ trội để giữ giá thuê phải chăng và ngăn ngừa đổi chỗ do Tiểu Ban bàn thảo

Trong quá trình bàn thảo việc tăng tiền thuê, các cư dân đã xác nhận có tình trạng không an toàn hay mất vệ sinh trong phân khúc nhà cho thuê và do thiếu dịch vụ pháp lý dành cho người thuê. Tiểu Ban khuyến cáo Hội Đồng nên cứu xét hướng dẫn nhân viên tìm hiểu tính khả thi của những phương pháp phụ trội này:

1. Chương Trình Kiểm Tra Gia Cư của Sở Sức Khỏe Môi Trường, theo đuổi việc đẩy mạnh chương trình khả dĩ bao gồm:
 - Lập chương trình kiểm tra dựa theo khả năng thực hiện, trong đó chủ nhà/tài sản bị kiểm tra liên tiếp không vi phạm sẽ ít bị kiểm tra hơn, trong khi những chủ nhà gần đây bị phát hiện vi phạm hay đã từng vi phạm nhiều lần sẽ phải bị kiểm tra thường xuyên hơn.
 - Tăng hợp tác và điều phối với nhân viên thực thi luật San Rafael và Novato để bàn thảo việc kiểm chế và cơ hội của chương trình, thực hành tốt nhất, và phương cách hợp tác cùng nhau.
 - Tăng cường giáo dục và tiếp ngoại cho người thuê về quyền hạn của người thuê và thực thi luật địa phương.
2. Hợp tác với Văn Phòng Luật Sư Quận để hiểu biết thêm về dịch vụ hòa giải thông qua Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Dùng. Điều này có thể được thực hiện thông qua lập mạng lưới và/hoặc đường dây thường trực có các tài nguyên dành cho người thuê và chủ tài sản.
3. Cân nhắc thâu thập dữ liệu theo định kỳ từ chủ nhà khi tăng tiền thuê và đuổi người thuê ra khỏi nhà.

4. Xem xét tăng hỗ trợ của Quận về Trợ Giúp Pháp Lý của Marin, một tổ chức phi lợi nhuận cung cấp trợ giúp pháp lý cho người thuê cần biện hộ gia cư. Nhân viên có thể hợp tác với Văn Phòng Quản Lý Quận để đánh giá ngân quỹ dùng để giúp người thuê sử dụng các dịch vụ pháp lý.

KẾT LUẬN:

Tiểu Ban khuyến cáo Hội Đồng nên đọc trước để xem xét thông qua Sắc Lệnh Giải Quyết Tranh Chấp Việc Cho Thuê Nhà và trì hoãn Sắc Lệnh về Mối Quan Hệ của Chủ Nhà và Người Thuê trong 12 tháng. Chương trình Giải Quyết Tranh Chấp Việc Cho Thuê Nhà (chẳng hạn, “Hòa Giải Bất Buộc”) đề nghị được khởi sự cho tất cả trường hợp tăng tiền thuê trên năm phần trăm (5%) và giảm dịch vụ.

TÁC ĐỘNG TÀI CHÍNH/NHÂN SỰ: Để bảo đảm cơ hội chắc chắn cho cư dân và chủ nhà xin dịch vụ Hòa Giải Bất Buộc, nhân viên khuyến cáo không tính phí dịch vụ. CDA đề nghị hợp tác với Văn Phòng Quản Lý Quận (County Administrator’s Office, hay CAO) để xác định ngân quỹ không liên quan đến phát triển để trang trải những chi phí này. Suy luận từ số yêu cầu hạn chế do Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Dùng báo cáo, nhân viên không dự đoán rằng mở rộng dịch vụ hòa giải của Luật Sư Quận sẽ tạo tác động ngân quỹ đáng kể. Tuy nhiên, nếu số lượng yêu cầu vượt quá khả năng của nhân viên thì họ sẽ hợp tác với CAO để tạo cơ hội tài trợ chương trình và báo cáo lại cho Hội Đồng Giám Thị.

NGƯỜI DUYỆT XÉT:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Kiểm Soát Viên Kiểm Toán | <input checked="" type="checkbox"/> Không áp dụng |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cố Vấn Quận | <input type="checkbox"/> Không áp dụng |
| <input type="checkbox"/> Ban Tài Nguyên Nhân Sự | <input checked="" type="checkbox"/> Không áp dụng |

Trân trọng đệ nộp,

Leelee Thomas
Quản Lý Hoạch Định

Brian C. Crawford
Giám Đốc

TỜ ĐÍNH KÈM:

- A. Sắc lệnh lập chương trình Giải Quyết Tranh Chấp Việc Cho Thuê Nhà (thí dụ như “Hòa Giải Bất Buộc”) khi tăng tiền thuê trên năm phần trăm và giảm dịch vụ.
- B. Các điều khoản mẫu có thể đưa vào Hòa Giải Bất Buộc hay Lý Do Chánh Đáng cho sắc lệnh đuổi đi.
- C. Danh sách ‘lý do chánh đáng’ để đuổi đi thường được sử dụng trong sắc lệnh về Lý Do Chánh Đáng, có thể duyệt lại danh sách này để giải quyết bất cứ vấn đề lo lắng nào.
- D. Hồ Sơ Hành Chánh (các ý kiến đã nhận được).