

Luật Nhà ở California – Những bài học kinh nghiệm hàng đầu

- 1 Có biện pháp kiểm soát tiền thuê nhà trên toàn tiểu bang đối với hầu hết các căn hộ.** Chủ nhà không được tăng tiền thuê nhà quá 10% tổng số tiền thuê hoặc 5% cộng với phần trăm thay đổi về chi phí sinh hoạt – tùy theo mức nào thấp hơn – trong khoảng thời gian 12 tháng. Hầu hết các căn hộ trong các tòa nhà nhiều căn hộ (được xây dựng ít nhất 15 năm trước) phải tuân theo luật kiểm soát tiền thuê nhà này và các biện pháp bảo vệ kiểm soát tiền thuê nhà tại địa phương có thể hạn chế hơn nữa tình trạng tăng tiền thuê nhà.
- 2 Tiền gửi bảo đảm có giới hạn mới.** Kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2024, tiền đặt cọc tối đa cho một căn hộ (có đồ đạc hoặc không có đồ đạc) là tiền thuê một tháng (hoặc tối đa 2 tháng tiền thuê trong một số trường hợp ngoại lệ hiếm gặp). Biện pháp bảo vệ tốt nhất chống lại việc chủ nhà giữ tiền đặt cọc của bạn là chụp ảnh khi chuyển đến và chuyển đi, cũng như đi dạo một vòng quanh nhà với chủ nhà.
- 3 Điểm tín dụng thấp không thể là yếu tố quyết định duy nhất khiến chủ nhà từ chối người thuê nhà tiềm năng nộp đơn xin trợ cấp nhà ở.** Nhà cung cấp nhà ở phải có cơ hội cho phép người nộp đơn xuất trình bằng chứng thay thế về khả năng chi trả phần tiền thuê nhà của họ (ví dụ: nhận phúc lợi công cộng, sao kê ngân hàng, cuống phiếu lương). Nếu người nộp đơn nộp bằng chứng thay thế, nhà cung cấp nhà ở phải xem xét điều đó thay vì báo cáo tín dụng.
- 4 Việc phân biệt đối xử do dùng phiếu giảm giá là hành vi bất hợp pháp.** California có Đạo luật Việc làm và Nhà ở Công bằng bảo vệ mọi người khỏi sự phân biệt đối xử về nhà ở dựa trên các đặc điểm được bảo vệ, bao gồm cả nguồn gốc của người nộp đơn xin nhà ở hoặc thu nhập của người thuê nhà. Điều này bao gồm việc sử dụng trợ cấp nhà ở/phiếu giảm giá của liên bang, tiểu bang hoặc địa phương. Những người thuê nhà tin rằng họ đã gặp phải tình trạng phân biệt đối xử này (được gọi là “nguồn phân biệt đối xử về thu nhập”) có thể nộp đơn kiện chống lại các nhà cung cấp nhà ở hoặc họ có thể nộp đơn khiếu nại lên Bộ phận Dân Quyền ([calcivilrights.ca.gov/complaintprocess](https://www.calcivilrights.ca.gov/complaintprocess) hoặc 1-800-884-1684).
- 5 Việc trục xuất không thể xảy ra bên ngoài tòa án.** Chủ nhà không thể chỉ khóa cửa đuổi người thuê ra khỏi căn hộ của họ hoặc bảo họ phải chuyển đi – thay vào đó, họ phải thông báo bằng văn bản rằng họ có thể nộp đơn trục xuất, sau đó nộp các biểu mẫu chính thức lên tòa án để bắt đầu quá trình trục xuất. Người thuê nhà được quyền phản hồi. Chỉ sau khi chủ nhà thắng kiện tại tòa án, cảnh sát trưởng mới có thể khóa cửa không cho người thuê nhà vào.
Nếu một yêu cầu trục xuất được đệ trình lên tòa án, người thuê nhà có quyền và nên phản hồi càng sớm càng tốt. Nếu chủ nhà nộp đơn xin trục xuất (giấy tờ tòa án), người thuê nhà phải phản hồi ngay lập tức – trong vòng 10 ngày. Việc chủ nhà nộp đơn không có nghĩa là họ sẽ giành chiến thắng – người thuê nhà có thể được bảo vệ, có nhiều thời gian hơn, phải trả ít tiền hơn và không bị ghi vào hồ sơ người tiêu dùng nếu họ phản hồi!
Bất kỳ khoản tiền thuê nhà chưa trả nào cũng có thể dẫn đến việc người thuê bị trục xuất ra khỏi nhà. Tuyệt đối không giữ lại tiền thuê nhà vì bất kỳ lý do gì mà không trao đổi trước với luật sư.

Lưu ý: Danh sách Những bài học kinh nghiệm hàng đầu này không bao gồm tất cả các vấn đề pháp lý có thể có về nhà ở, mà chỉ bao gồm các câu hỏi mà Liên kết pháp lý thường gặp nhất. Điều này có nghĩa là danh sách này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin chứ không phải tư vấn pháp lý. Tìm kiếm cố vấn pháp lý về trường hợp cụ thể của bạn để xin tư vấn.

- 6 Người thuê nhà có quyền được cư trú ở nhà có điều kiện an toàn và dễ sống, bất kể tình trạng của nhà ở khi người thuê chuyển đến.** Chủ nhà phải cung cấp những thứ như: hệ thống ống nước đang hoạt động tốt (bao gồm nước nóng và lạnh), thiết bị điện an toàn và đang hoạt động tốt, hệ thống sưởi, cửa sổ và cửa ra vào không bị vỡ và có khóa đang hoạt động tốt, kiểm soát dịch hại đầy đủ cho động vật gặm nhấm và côn trùng, làm sạch khu vực chung, sửa chữa để khắc phục và ngăn ngừa các mối nguy hiểm sức khỏe như nấm mốc hoặc ẩm ướt có thể nhìn thấy. Người thuê nhà nên chụp ảnh bất kỳ vấn đề nào và yêu cầu sửa chữa bằng văn bản, nhưng không nên sửa chữa vấn đề và khấu trừ chi phí từ tiền thuê nhà của họ mà không trao đổi trước với luật sư.
- 7 Luật nhà ở áp dụng bất kể tình trạng nhập cư của người thuê nhà.** Các nhà cung cấp nhà ở không được quấy rối hoặc hăm dọa người thuê nhà bằng cách đe dọa hoặc chia sẻ thông tin về tình trạng nhập cư của người thuê nhà cho ICE, cơ quan thực thi pháp luật hoặc cơ quan chính phủ. Các nhà cung cấp nhà ở không được từ chối cung cấp đơn đăng ký, trưng bày tài sản, tính tiền thuê nhà cao hơn so với quảng cáo hoặc yêu cầu người thuê chuyển ra ngoài vì tình trạng nhập cư của họ. Việc các nhà cung cấp nhà ở theo giá thị trường hỏi về tình trạng nhập cư là trái pháp luật. Người thuê nhà có quyền sử dụng một ngôn ngữ khác ngoài tiếng Anh để giao tiếp với nhà cung cấp nhà ở. Nếu bạn cung cấp thông dịch viên của riêng mình, nhà cung cấp nhà ở phải nói chuyện với họ. Hợp đồng thuê mà bạn thương lượng bằng một ngôn ngữ khác ngoài tiếng Anh phải được dịch sang ngôn ngữ đó.
- 8 Người thuê nhà bị khuyết tật có các biện pháp bảo vệ pháp lý bổ sung.** Việc chủ nhà từ chối cho người nộp đơn thuê nhà vì tình trạng khuyết tật của họ hoặc yêu cầu tiền đặt cọc cao hơn là bất hợp pháp. Bạn luôn có thể yêu cầu chủ nhà cung cấp “hỗ trợ hợp lý” dựa trên tình trạng khuyết tật. Các nhà cung cấp nhà ở phải cho phép nuôi động vật hỗ trợ nếu cần thiết như một sự sắp xếp hợp lý cho những người khuyết tật về thể chất hoặc tinh thần mà không tính thêm tiền đặt cọc hoặc tiền thuê nhà/tiền thuê vật nuôi. Các điều chỉnh hợp lý phổ biến bao gồm: khả năng được chăm sóc, các điều chỉnh hợp lý vì lý do an toàn (thanh vịn), đỗ xe càng gần căn hộ càng tốt (nếu có bãi đậu xe) hoặc các điều chỉnh tài chính (người đồng ký hoặc cân nhắc các nguồn thu nhập khác) nếu tình trạng khuyết tật của bạn là nguyên nhân duy nhất khiến thu nhập thấp hoặc điểm tín dụng thấp.
- 9 Người thuê nhà gặp phải tình trạng bạo lực gia đình sẽ được pháp luật bảo vệ thêm.** Người thuê nhà ở giá thị trường và được trợ cấp là nạn nhân của bạo lực gia đình, tấn công tình dục, theo dõi, buôn người hoặc ngược đãi người già/người lớn phụ thuộc có thể chấm dứt hợp đồng thuê sớm và chuyển đi mà không phải trả thêm tiền thuê nhà. Chủ nhà không được phép giữ lại tiền đặt cọc của người sống sót một cách vô lý.
- 10 Mọi người thuê nhà đều có quyền được “tận hưởng sự yên tĩnh” trong căn hộ của mình.** Điều này có nghĩa là chủ nhà chỉ có thể vào căn hộ khi có thông báo trước bằng văn bản và chỉ vì một số lý do cụ thể rất hạn chế.
- 11 Người thuê nhà có quyền tổ chức ở California.** Người thuê nhà có thể thành lập các hiệp hội, công đoàn, nộp đơn kiến nghị trên toàn tòa nhà và làm việc với hàng xóm để bảo vệ quyền lợi của người thuê nhà. Việc tổ chức hoặc tham gia vào hiệp hội hoặc liên minh người thuê nhà là quyền được bảo vệ theo luật tiểu bang. Chủ nhà không được phép tìm cách đuổi người thuê nhà, đưa ra thông báo hoặc tăng tiền thuê chỉ vì họ thực hiện quyền tổ chức với những người thuê nhà khác.

Where to Find Help

Hầu hết các luật sư nhà ở miễn phí tập trung công việc của họ vào quá trình trục xuất nhưng có nhiều cố vấn nhà ở miễn phí và những người khác (hội đồng cho thuê, cơ quan tiểu bang và liên bang) được trang bị tốt các kỹ năng để hỗ trợ về các vấn đề bên ngoài tòa án. Tìm người giới thiệu tại đây: legallink.org/resources/#first