

Tìm Tiếng Nói Chung



HƯỚNG DẪN CHÍNH XÁC ĐỂ THUÊ NHÀ TẠI VERMONT

HỢP TÁC SOẠN THẢO BỞI



1-800-287-7971

1-802-864-0099

www.cvoeo.org



1-888-569-7368

1-802-985-2764

www.vtlandlord.com

GIỚI THIỆU

Thuê nhà là một con đường hai chiều. Cách tốt nhất để chủ sở hữu và người thuê nhà có trải nghiệm thành công là làm việc cùng nhau. Thuê nhà cũng là một mối quan hệ pháp lý. Mối quan hệ này hoạt động tốt nhất nếu được tất cả các bên xem là một mối quan hệ kinh doanh.

Hướng dẫn này được hợp tác viết vào năm 2015 bởi Pamela Favreau-Zugaro, cựu Giám Đốc chương trình Người Thuê Nhà Vermont của CVOEO và Angela Zaikowski, Esq., Giám Đốc Hiệp Hội Chủ Nhà Vermont, với các bản cập nhật do CVOEO thực hiện vào tháng 8 năm 2021 và tháng 9 năm 2023.

Tại sao? Bởi vì chúng tôi tin rằng mối quan hệ chủ sở hữu/người thuê nhà không cần phải gây tranh cãi. Giao tiếp tốt và tôn trọng lẫn nhau thường sẽ tránh gây căng thẳng cho mọi người. Kinh nghiệm đã cho chúng ta thấy rằng các vấn đề trong tình huống cho thuê thường xuất phát từ việc cả hai bên không hiểu quyền và trách nhiệm pháp lý của mình. Sách hướng dẫn này được các tổ chức của chúng tôi hợp tác viết với hy vọng "mang đến sân chơi công bằng". Chúng tôi tin rằng cả hai bên nên biết các quyền và trách nhiệm pháp lý của bên kia cũng như của chính họ.



THÔNG điệp CỦA CHÚNG TÔI GỬI ĐẾN NGƯỜI THUÊ NHÀ

Trả tiền thuê nhà đúng hạn và liên lạc với chủ sở hữu hoặc người quản lý tài sản. Chúng tôi nghe từ rất nhiều người thuê nhà bị đuổi ra khỏi nhà vì họ để mọi thứ vượt quá tầm kiểm soát thay vì chủ động. Đừng như họ.

Hầu hết mong muốn của chủ sở hữu cũng khá đơn giản; họ mong quý vị trả tiền thuê nhà đúng hạn, chăm sóc tài sản của họ và cho họ biết khi nào cần sửa chữa.

THÔNG điệp CỦA CHÚNG TÔI GỬI ĐẾN CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN

Một tài sản cho thuê đã xuống cấp và cần sửa chữa và bảo trì có thể cho thấy rõ ràng rằng quý vị không có sự quan tâm. Hãy tự hỏi tại sao người thuê nhà của quý vị phải quan tâm nếu quý vị không làm vậy. Tự hào về quyền sở hữu là một thực hành kinh doanh thông minh.

Hầu hết mong muốn của người thuê nhà cũng khá đơn giản; để sửa chữa khi cần thiết và được một mình tận hưởng ngôi nhà của họ.

LỜI CẢM ƠN

Phiên bản gốc của Sách hướng dẫn này đã được thực hiện nhờ một khoản trợ cấp từ Cơ Quan Thương Mại và Phát Triển Cộng Đồng Vermont (ACCD). Hỗ trợ kỹ thuật của cơ quan cũng được đánh giá rất cao. Việc sửa đổi và dịch thuật năm 2023 đã được thực hiện nhờ khoản tài trợ thứ hai từ ACCD, cũng như nguồn tài trợ bổ sung từ Khoản Tài Trợ Khỏi Dịch Vụ Cộng Đồng (CSBG) của CVOEO và Văn Phòng Phát Triển Kinh Tế & Cộng Đồng (CEDO) của Thành Phố Burlington.

CẬP NHẬT THÁNG 9/2023

MỤC LỤC

- 1 **PHẦN 1. TRƯỚC KHI QUÝ VỊ THUÊ NHÀ**
[Luật Này Có Áp Dụng Cho Tôi Không?](#)
- 2 [Lời Khuyên Cho Những Người Tìm Căn Hộ](#)
- 3 [Lời Khuyên Cho Chủ Sở Hữu](#)
- 4 [Xem Qua Căn Hộ Cho Thuê Trước Khi Đặt Cọc Bảo](#)
- 5 [Hiểm cho Cả Hai Bên](#)
- 6 **PHẦN 2 - HỢP ĐỒNG CHO THUÊ**
[Sử Dụng Hợp Đồng Cho Thuê Bằng Văn Bản](#)
- 7 [Phí Trễ Hạn và Phí Phát](#)
[Hợp Đồng Cho Thuê Khiến Người Thuê Nhà Phải Có Trách Nhiệm Sửa Chữa](#)
- 8 [Hợp Đồng Cho Thuê Hạn Chế Khách Tới Thăm](#)
[Điều Khoản Chấm Dứt Hợp Đồng Cho Thuê](#)
- 9 **PHẦN 3 - BẢO VỆ PHÁP LÝ** Luật Nhà Ở Công
10 [Bằng Phân Biệt Đối Xử Về Tình Trạng Gia](#)
12 [Đình Phân Biệt Đối Xử Dựa Trên Tình Trạng](#)
13 [Khuyết Tật](#)
[Hỗ Trợ Sinh Hoat Cho Người Khuyết Tật](#)
- 14 [Cải Tạo Hợp Lý](#)
- 15 [Điều Chính Hợp Lý](#)
- 16 [Luật Quảng Cáo & Công Bằng Nhà Ở](#)
- 17 [Trả Đũa Bất Hợp Pháp](#)
- 18 [Quyền Riêng Tư và Tiếp Cận](#)
- 19 [Tăng Tiền Thuê Nhà](#)
- 20 **PHẦN 4 – BỘ LUẬT NHÀ Ở**
[Bảo Đảm Khả Năng Sinh Sống](#)
- 21 [Yêu Cầu Về Tuân Thủ](#)
- 22 [Côn Trùng và Động Vật Gặm Nhấm](#)
- 23 [Yếu Tố Cấu Trúc](#)
- 24 [Tiền Ích](#)
[An Toàn Cháy Nổ](#)
- 25 [Sơn Chì](#)
- 27 [Giữ Tài Sản Trong Tình Trạng Tốt](#)
- 28 [Sửa Chữa và Khấu Trừ](#)
[Giữ Lại Tiền Thuê Nhà](#)
- 29 [Nếu Chủ Sở Hữu Không Thanh Toán Hóa Đơn Dịch Vụ Tiền Ích](#)
- 30 **PHẦN 5 – CÁC VẤN ĐỀ THƯỜNG GẶP**
[Vấn Đề Giữa Những Người Cùng Thuê Nhà](#)
- 31 [Chăm Sóc Cỏ và Don Tuyết](#)
[Bãi Đậu Xe](#)
[Đĩa Truyền Hình Vệ Tinh và Ăng-ten](#)
- 32 [Chuyển Hướng Tiền Ích Thiết Bị](#)
- 33 **PHẦN 6 - CHUYỂN ĐI**
[Phá Vỡ Hợp Đồng Cho Thuê](#)
- 34 [Các Yêu Cầu Về Thông Báo Đối Với Người Thuê Nhà Chuyển Đi](#)
[Kỳ Vong Về Tình Trạng Trả Nhà](#)
- 35 [Hoàn Tiền Đặt Cọc và Tranh Chấp Tài Sản Vô Thừa Nhận Sau Khi Chuyển Đi Tài](#)
- 36 [Liên Tham Khảo](#)
- 37 **PHẦN 7 - CHỦ SỞ HỮU CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG CHO THUÊ**
[Chấm Dứt Hợp Đồng Cho Thuê Vì Không Thanh Toán Tiền Thuê Nhà](#)
- 38 [Thông Báo Chấm Dứt "Có Lý Do"](#)
- 39 [Chấm Dứt Hợp Đồng Cho Thuê "Không Có Lý Do"](#)
[Thông Báo Khi Nơi Thuê là Nhà Riêng của Chủ Sở Hữu](#)
- 40 [Thông Báo Bán Tòa Nhà](#)
[Thông Báo Tích Thu Tài Sản](#)
[Trục Xuất Công Nhân Nông Trai](#)
- 41 [Kết Thúc Thời Hạn Thông Báo](#)
- 42 **PHẦN 8: TÒA ÁN QUY TRÌNH TRỤC XUẤT**
- 43 [Thuật Ngữ Trục Xuất](#)
[Thủ Tục Tòa Án](#)
- 44 [Phiên Điều Trần Ký Quỹ Tiền Thuê Nhà](#)
- 45 ["Đơn khiếu nại"](#)
["Phản hồi"](#)
[Phiên Điều Trần Cuối Cùng](#)
- 46 [Trát Chiếm Hữu](#)
[Tài Sản của Người Thuê Nhà Sau Khi Bị Trục Xuất](#)
- 47 **PHẦN 9 - BỎ HOANG CĂN HỘ CHO THUÊ**
[Tài Sản Vô Thừa Nhận Tại Căn Hộ Bỏ Hoang](#)
- 48 **PHỤ LỤC A:** [Công Cụ](#)
- 72 **PHỤ LỤC B:** [Nguồn Trơ Giúp](#)

PHẦN 1: TRƯỚC KHI QUÝ VỊ THUÊ NHÀ

LUẬT NÀY CÓ ÁP DỤNG CHO TÔI KHÔNG?

"**Hợp đồng cho thuê**" có nghĩa là tất cả các thỏa thuận, bằng văn bản hoặc bằng miệng, thể hiện các điều khoản và điều kiện liên quan đến việc sử dụng và lưu trú tại một căn hộ và khu nhà ở.

"**Chủ nhà**" có nghĩa là chủ sở hữu, bên cho thuê hoặc bên cho thuê lại của căn hộ cư trú hoặc tòa nhà mà trong đó có căn hộ, nếu có áp dụng.

"**Người thuê nhà**" có nghĩa là một người có quyền theo hợp đồng cho thuê để lưu trú tại một căn hộ ngoài những người khác.

Tóm lại, điều này có nghĩa là nếu quý vị để ai đó sống trong một tòa nhà mà quý vị sở hữu, có thể là một biệt thự hoặc một căn phòng trong nhà riêng của quý vị, thì quý vị là một **Chủ nhà**. Việc này bao gồm một người thuê chính cho bạn cùng phòng thuê lại. Quý vị không cần phải sở hữu căn phòng mình đang cho thuê lại để đảm nhận vai trò chủ nhà.

Vì luật pháp Vermont không yêu cầu hợp đồng cho thuê bằng văn bản, quý vị được coi là Người thuê **hợp pháp có hoặc không có hợp đồng cho thuê**. Quyền và trách nhiệm của cả hai bên được nêu trong cuốn sách này được áp dụng.

[Luật Vermont Có Chú Thích, Tiêu Đề 9, Chương 137 § 4451. Định nghĩa](#)

** "V.S.A." cũng được sử dụng thường xuyên trong cuốn sách này. Có nghĩa là Luật Vermont Có Chú Thích và đề cập đến luật tiểu bang Vermont. Được tham chiếu bởi **TIÊU ĐỀ** (số), **CHƯƠNG** (chủ đề mà chương nhắc tới) và **PHẦN** (các chi tiết cụ thể của luật).*

TRƯỜNG HỢP LOẠI TRỪ

Không áp dụng thông tin trong cuốn sách này cho các điều sau đây:

- Sự lưu trú tại một tổ chức công cộng hoặc tư nhân hoạt động với mục đích cung cấp dịch vụ y tế, lão khoa, giáo dục, tư vấn, tôn giáo hoặc dịch vụ tương tự.
- Sự lưu trú theo hợp đồng mua bán nhà ở hoặc tài sản trong căn hộ đó, nếu người lưu trú là người mua hoặc người thành công vì lợi ích của người mua.
- Sự lưu trú của một thành viên tổ chức anh em, xã hội hoặc tôn giáo trong một phần của tòa nhà hoạt động vì lợi ích của tổ chức.
- Sự lưu trú tạm thời trong khách sạn, nhà nghỉ hoặc nhà trọ trong thời gian lưu trú phải chịu thuế phòng và bữa ăn (30 ngày).
- Chủ sở hữu căn hộ chung cư hoặc chủ sở hữu hợp đồng cho thuê độc quyền lưu trú trong hợp tác xã.
- Việc cho thuê lô nhà ở di động chịu sự quản lý bởi [10 V.S.A. chương 153](#).
- Cư trú tạm thời trong một khu cắm trại, mà theo mục đích của chương này có nghĩa là bất kỳ tài sản nào được sử dụng cho mục đích giải trí hoặc kỳ nghỉ theo mùa hoặc ngắn hạn nằm trên đó có cabin, lều hoặc kèo hoặc khu cắm trại được thiết kế để thiết lập tạm thời các đơn vị cắm trại di động, giải trí hoặc nhà ở du lịch, bao gồm lều, xe dã trại và phương tiện giải trí như nhà di động, xe kéo du lịch, xe tải dã ngoại và xe van dã ngoại.

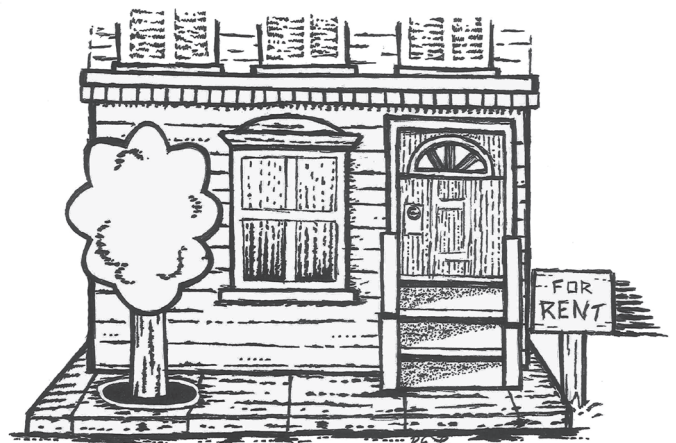
LỜI KHUYÊN CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ VÀ CHỦ SỞ HỮU

LỜI KHUYÊN CHO NHỮNG NGƯỜI TÌM CĂN HỘ:

- Hãy chắc chắn rằng quý vị có thể đủ khả năng trả tiền thuê. Sử dụng [bảng ngân sách](#) trong phần "Công cụ" của Sách hướng dẫn này.
- Chủ sở hữu hoặc đại lý cho thuê không được tính phí đăng ký.
- Hỏi xem có hợp đồng cho thuê bằng văn bản không. Hợp đồng cho thuê sẽ kéo dài bao lâu (thời hạn thuê).
- Hỏi xem ai sẽ trả tiền cho các dịch vụ tiện ích. Nếu quý vị sẽ trả tiền cho các dịch vụ này, hãy hỏi chi phí là bao nhiêu. Gọi cho các công ty tiện ích để xem các ước tính mà chủ sở hữu cung cấp cho quý vị có chính xác không.
- Nếu chủ sở hữu trả tiền cho chi phí về nhiệt, hãy hỏi xem ai kiểm soát nhiệt độ trong căn hộ.
 - Nếu đó là chủ sở hữu, hãy hỏi nhiệt độ được đặt ở mức nào vào mùa đông. Bộ luật yêu cầu nhiệt độ tối thiểu là 65°F.
- Đừng ngại kiểm tra thông tin đánh giá chủ sở hữu, hãy hỏi những người lưu trú hiện tại về trải nghiệm của họ.
- Kiểm tra tất cả các hệ thống thiết yếu:
 - Đèn
 - Nước
 - Ổ cắm
 - Bếp
 - Máy báo khói và carbon monoxide có gắn dây, nối trực tiếp
- Chủ sở hữu kiểm tra thông tin đánh giá. Nếu quý vị cảm thấy có vấn đề với thông tin đánh giá, [Vermont Tenants](#) có thể giúp quý vị. Hãy gọi cho họ.
- Một số chủ sở hữu cũng kiểm tra Báo Cáo Tín Dụng. Nếu quý vị không chắc chắn về xếp hạng tín dụng của mình hoặc cần trợ giúp thiết lập hay điều chỉnh tín dụng, hãy liên hệ với [Chương Trình Tương Lai Tài Chính](#) của CVOEO được liệt kê trong [Nguồn Trợ Giúp](#) ở cuối cuốn sách này.
- **Hợp đồng thuê có hiệu lực ngay sau khi ký kết, không phải sau khi chuyển đến.** *Hãy chắc chắn rằng quý vị hiểu những gì có trong hợp đồng cho thuê trước khi ký! Liên hệ với [Vermont Tenants](#) nếu quý vị không chắc chắn.*

LỜI KHUYÊN CHO CHỦ SỞ HỮU:

- Khi quảng cáo một căn hộ, hãy mô tả căn hộ, không phải người lưu trú lý tưởng của quý vị. Xem thêm phần về [Luật Nhà Ở Công Bằng](#).
- Lệ Phí Đăng Ký là không hợp pháp ở tiểu bang Vermont.
- Quý vị có thể yêu cầu người nộp đơn cung cấp bản sao báo cáo tín dụng của họ như một phần của quy trình đăng ký.
- Vui lòng kiểm tra thông tin đánh giá! Những câu hỏi hay nên hỏi là:
 - Tiền thuê nhà có được thanh toán đúng hạn không?
 - Người thuê nhà có rời đi mà không vi phạm hợp đồng không?
 - Quý vị sẽ cho người đó thuê lại một lần nữa chứ?
- Đảm bảo rằng mọi sửa chữa cần thiết được thực hiện trước khi những người thuê mới chuyển đến.
- Khi từ chối người nộp đơn, quý vị có thể từ chối họ vì những lý do sau:
 - Đơn đăng ký chưa hoàn chỉnh
 - Thông tin đánh giá không tốt
 - Thiếu lịch sử cho thuê
 - Hồ sơ tội phạm
 - Tín dụng không đạt tiêu chuẩn - quý vị có thể đặt cấp độ, nhưng áp dụng nhất quán
- Đảm bảo quý vị áp dụng tất cả các chính sách đăng ký của mình một cách nhất quán.



XEM QUA CĂN HỘ

Cả hai bên nên cùng nhau xem qua căn hộ trước khi người thuê nhà vào lưu trú. Tình trạng của căn hộ cần được ghi lại bằng văn bản. Có các biểu mẫu cho mục đích này có [sẵn trong phần "Công Cụ"](#) của Sách hướng dẫn này.

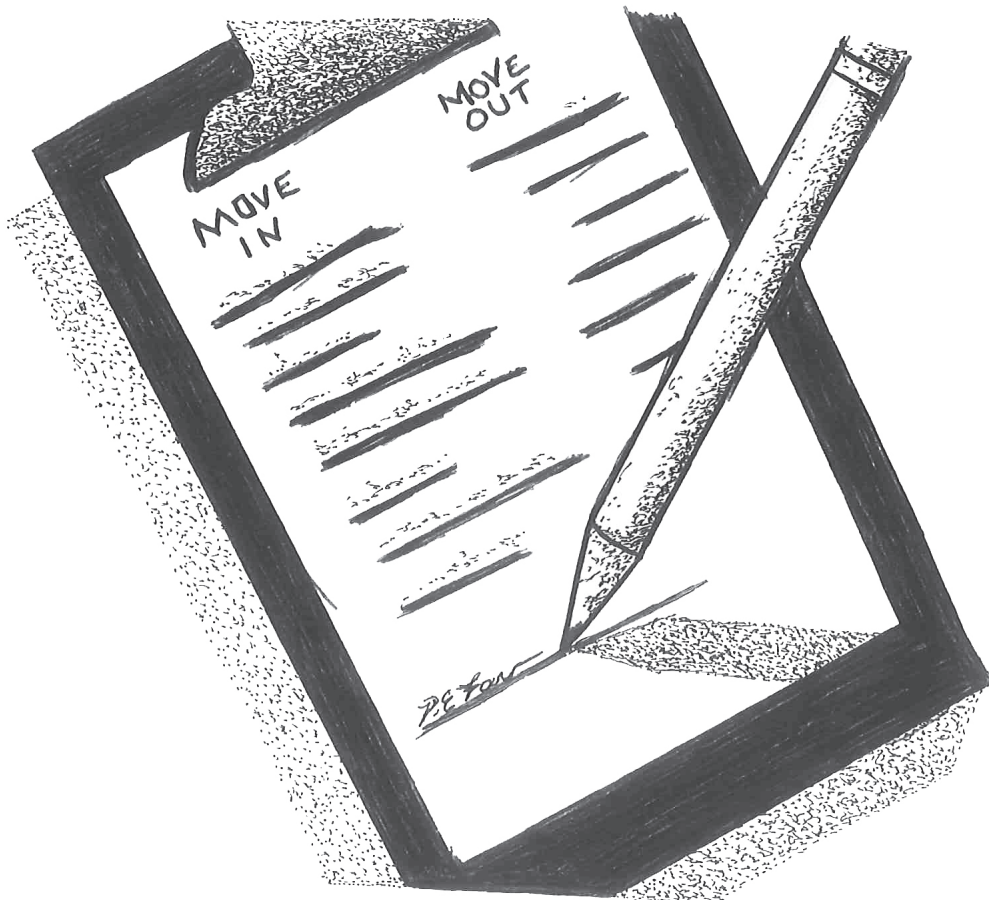
LỜI KHUYÊN CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

Nếu chủ sở hữu không cho quý vị xem qua căn hộ hoặc có hướng dẫn rõ ràng:

- Chụp ảnh trước khi quý vị chuyển vào!
- Lập danh sách tất cả các thiệt hại và những thứ cần được khắc phục, tạo một bản và gửi cho chủ sở hữu để yêu cầu tất cả các mục được sửa chữa.
- Hãy chắc chắn ghi ngày hạn trên thư.
- Giữ bản của quý vị ở một nơi an toàn
- Hãy cẩn thận khi di chuyển đồ đạc. Nếu quý vị làm trầy xước tường hoặc sàn nhà, chủ sở hữu có thể buộc quý vị phải chịu trách nhiệm về thiệt hại đó.

LỜI KHUYÊN CHO CHỦ SỞ HỮU

- Xem qua căn hộ tại thời điểm chuyển đến để ghi lại tình trạng của căn hộ.
- Yêu cầu người thuê nhà ký vào tờ xác nhận chuyển đến để xác nhận điều kiện.
- Chụp ảnh hoặc quay video để ghi lại thêm tình trạng khi chuyển đến.
- Nếu quý vị và người thuê nhà đồng ý rằng việc sửa chữa là cần thiết, hãy tiếp tục sửa chữa (thậm chí quý vị có thể yêu cầu người thuê nhà ký xác nhận rằng việc sửa chữa đã hoàn tất).



TIỀN ĐẶT CỌC

Niềm tin phổ biến rằng chủ sở hữu không thể yêu cầu tiền thuê tháng đầu tiên, tiền thuê tháng trước và tiền đặt cọc đã là một quan niệm từ xa xưa. Trong thực tế, điều này chưa bao giờ chính xác. Chỉ có Burlington và Brattleboro giới hạn tiền đặt cọc không quá một tháng tiền thuê nhà. Ở những nơi khác trong tiểu bang, không có giới hạn về tiền đặt cọc.

- Các sắc lệnh của Burlington và Brattleboro cũng cho phép chủ sở hữu thu không quá nửa tháng tiền thuê nhà đối với tiền đặt cọc nuôi thú cưng ngoài tiền đặt cọc.
- Các sắc lệnh của Burlington cũng yêu cầu chủ sở hữu giữ tiền đặt cọc trong tài khoản sinh lãi. Tiền lãi được trả cho người thuê nhà khi tiền đặt cọc được trả lại.
- Bất kỳ khoản tiền nào được đưa ra trước để đảm bảo cho việc thuê nhà đều được gọi là "tiền đặt cọc". Loại tiền này bao gồm chi phí an ninh, thiệt hại, dọn dẹp, tiền đặt cọc nuôi thú cưng hoặc tiền thuê tháng trước.
- Chủ sở hữu không thể tính tiền đặt cọc cho Động Vật Hỗ Trợ được yêu cầu như một Điều Chỉnh Hợp Lý cho người thuê nhà khuyết tật.
- Không có cái gọi là tiền đặt cọc "không hoàn lại".
- Người thuê nhà không thể sử dụng tiền đặt cọc như tiền thuê tháng trước.
- Chủ sở hữu có thể khấu trừ tiền từ tiền đặt cọc cho tiền thuê nhà chưa thanh toán, hóa đơn tiện ích chưa thanh toán, chi phí loại bỏ và xử lý tài sản cá nhân của người thuê và thiệt hại cho tài sản vượt quá hao mòn thông thường.
- Tiền đặt cọc không thể được giữ như một "phí phạt" cho việc phá vỡ hợp đồng cho thuê.
- Tiền đặt cọc có thể được giữ lại đối với tiền thuê theo hợp đồng cho thuê nếu người thuê nhà rời đi sớm và chủ sở hữu không thể cho thuê lại căn hộ.

LỜI KHUYÊN CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

Trong thời gian quý vị thuê:

- Luật Vermont - [9 VSA chương 137 §4451 \(5\)](#) nói rằng người thuê nhà có thể phải chịu trách nhiệm về "sơ suất, bất cẩn, tai nạn hoặc lạm dụng khu nhà ở hay thiết bị hoặc vật sở hữu của người thuê nhà hoặc các thành viên trong gia đình của họ hay người được mời hoặc khách tới thăm."
- Báo cáo nhu cầu sửa chữa kịp thời.
- Không sửa chữa mà không có sự cho phép bằng văn bản của chủ nhà.
- Hãy đối xử với tài sản một cách tôn trọng.
- Đưa ra thông báo thích hợp trước khi chuyển đi. Có một thông báo mẫu trong phần "[Công Cụ](#)" của Sách hướng dẫn này.
- Nếu quý vị phá vỡ hợp đồng cho thuê của mình bằng cách chuyển đi trước khi hợp đồng cho thuê kết thúc, quý vị có thể phải chịu trách nhiệm với chủ sở hữu về tiền thuê trừ khi và cho đến khi chủ sở hữu có thể cho thuê lại căn hộ.

LỜI KHUYÊN CHO CHỦ SỞ HỮU

- Hãy chắc chắn rằng quý vị sẽ thu tiền đặt cọc và tiền thuê trước khi người thuê nhà chuyển đến.
- Việc khấu trừ thiệt hại cho căn hộ khi người thuê nhà rời đi sẽ dễ dàng hơn nhiều khi quý vị đã ghi lại tình trạng tại thời điểm họ chuyển đến.



BẢO HIỂM CHO CẢ HAI BÊN

THIỆT HẠI VỀ TÀI SẢN CỦA NGƯỜI THUÊ NHÀ

Thiệt hại đối với tài sản cá nhân của người thuê nhà nói chung không phải là trách nhiệm của chủ sở hữu trừ khi thiệt hại là do sự bỏ bê từ phía chủ sở hữu. Nếu căn hộ của quý vị trở nên không thể sống được do hỏa hoạn, vỡ đường ống, v.v., bảo hiểm của người thuê nhà sẽ chi trả "chi phí sinh hoạt bổ sung" của quý vị. Nói chung, điều đó nghĩa là trả tiền cho quý vị sống ở một nơi khác, chẳng hạn như một căn hộ khác có giá tương tự như nơi ở ban đầu của quý vị.

Các chính sách thường bao gồm các tổn thất đối với tài sản cá nhân của quý vị khỏi 17 loại rủi ro, bao gồm: *Hỏa hoạn hoặc sấm sét, gió bão hoặc mưa đá, cháy nổ, bạo loạn hoặc bạo động dân sự, máy bay, xe cộ, khói, phá hoại hoặc nghịch ngợm độc hại, trộm cắp, thiệt hại bởi kính hoặc vật liệu kính an toàn là một phần của tòa nhà, núi lửa phun trào, vật thể rơi, sức nặng của băng, tuyết hoặc mưa đá, thiệt hại liên quan đến nước từ các tiện ích gia đình và thiệt hại do sự đột biến điện.*

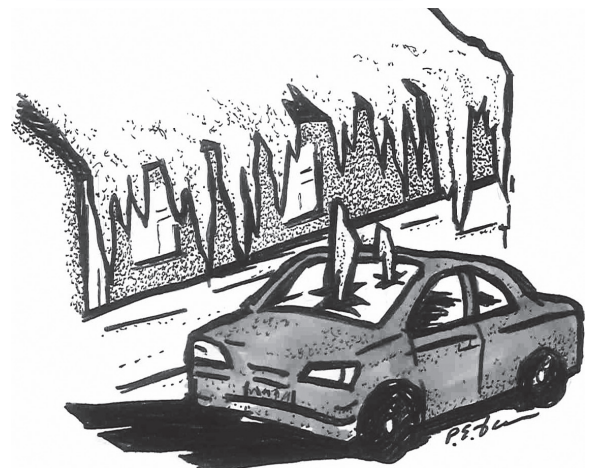
Tuy nhiên, quý vị có thể nhận thấy rằng lũ lụt và động đất không có trong danh sách. Nếu quý vị sống trong một khu vực dễ bị những điều đó, quý vị sẽ cần phải mua một hợp đồng bảo hiểm riêng hoặc một điều khoản trong hợp đồng thuê nhà của quý vị. Ở một số vùng ven biển, nơi bão có thể gây ra sự hủy diệt hàng loạt, quý vị cũng có thể cần phải mua một điều khoản riêng để bảo vệ quý vị khỏi thiệt hại do bão.

LỜI KHUYÊN CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

- Tất cả những người thuê nhà nên mua bảo hiểm cho người thuê nhà.
- Nếu có vấn đề với tài sản không được giải quyết và có thể gây nguy hiểm cho tài sản của quý vị, hãy gửi yêu cầu bằng văn bản cho chủ sở hữu yêu cầu giải quyết vấn đề. Hãy giữ một bản.
- Các vấn đề theo mùa như tích tụ băng, khu vực đậu xe không đủ mái che thường không được coi là bỏ bê. Hãy nhìn lên trước khi đậu xe! Duy trì bảo hiểm xe phù hợp.
- Nếu thiệt hại đối với tài sản của quý vị là do người thuê nhà khác gây ra, đó không phải là trách nhiệm của chủ sở hữu.
- Xem phần "Công Cụ" để biết thêm thông tin về [Bảo Hiểm của Người Thuê Nhà](#).

LỜI KHUYÊN CHO CHỦ SỞ HỮU

- Tài sản của quý vị nên có đầy đủ tiện nghi và bảo hiểm trách nhiệm.
- Làm việc với đại lý để đảm bảo quý vị có đủ giá trị bảo hiểm để trang trải chi phí thay thế tòa nhà.
- Được bảo hiểm chi trả thấp có thể khiến công ty bảo hiểm đánh giá phí phạt tài chính khi thực hiện yêu cầu bồi thường.
- Báo cáo kịp thời các yêu cầu bồi thường của người thuê nhà về thương tích cá nhân hoặc thiệt hại tài sản cho đại lý của quý vị. Làm như vậy có thể giúp quý vị không phải chịu trách nhiệm cá nhân trong một vụ kiện.
- Xem phần "Công Cụ" để biết thêm thông tin về [Đảm Bảo Tài Sản Cho Thuê](#).

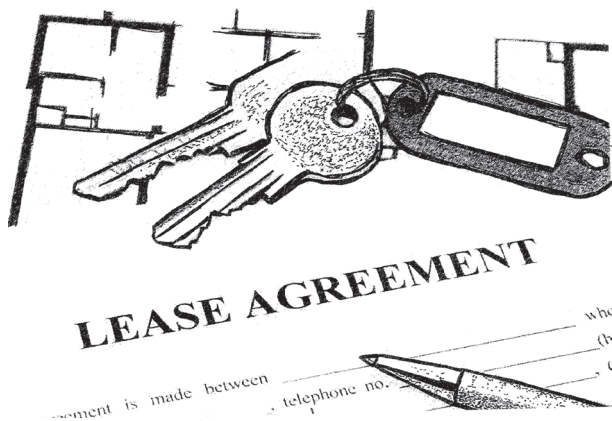


PHẦN 2: HỢP ĐỒNG CHO THUÊ

Cho thuê là mối quan hệ pháp lý giữa "Bên cho thuê" (chủ sở hữu) và "Bên thuê" (người thuê nhà). Tại Vermont, quyền và trách nhiệm của cả hai bên được pháp luật bảo vệ, ngay cả khi không có hợp đồng cho thuê bằng văn bản.

Luật Vermont sử dụng thuật ngữ "Hợp Đồng Cho Thuê", được định nghĩa là "tất cả các thỏa thuận, bằng văn bản hoặc bằng miệng, thể hiện các điều khoản và điều kiện, liên quan đến việc sử dụng và lưu trú tại một căn hộ và khu nhà ở." [9 V.S.A. §4451](#)

Ngoài ra, luật VT quy định rõ rằng không có hợp đồng cho thuê bằng văn bản (cho thuê) nào có thể bao gồm ngôn ngữ lách các luật này. Bất kỳ điều khoản nào như vậy được coi là không thể thực thi ngay cả khi thỏa thuận được ký kết bởi cả hai bên. Một điều khoản không thể thi hành không làm mất hiệu lực toàn bộ hợp đồng cho thuê. Tương tự, một bên vi phạm một điều khoản trong hợp đồng cho thuê không làm mất hiệu lực toàn bộ hợp đồng cho thuê. [9 V.S.A. §4454](#)



SỬ DỤNG HỢP ĐỒNG CHO THUÊ BẰNG VĂN BẢN

Việc các hợp đồng cho thuê được lập thành văn bản luôn là điều tốt nhất. Việc này ngăn ngừa những hiểu lầm sau này. Cả hai bên nên có một sự hiểu biết rõ ràng về ý nghĩa của các điều khoản cho thuê.

KHI CÓ VẤN ĐỀ XÂY RA

Hợp đồng cho thuê chỉ ra các kỳ vọng của cả hai bên. *Các trang sau đây chứa những lời khuyên cho cả hai bên khi ký kết một hợp đồng cho thuê bằng văn bản.*

LỜI KHUYÊN CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

- Không bao giờ ký hợp đồng cho thuê cho đến khi quý vị đã đọc và hiểu tất cả.
- Quý vị có thể yêu cầu xem xét hợp đồng cho thuê bằng cách liên hệ với [Vermont Tenants](#).
- Hợp đồng cho thuê trở thành hợp pháp khi quý vị ký kết, KHÔNG phải vào ngày chuyển tới.
- Hãy chắc chắn trước khi ký!
- Giữ bản hợp đồng của quý vị ở một nơi an toàn, dễ lấy.
- Nếu chủ sở hữu không cung cấp cho quý vị một bản, hãy yêu cầu bằng văn bản và giữ một bản sao của lá thư này.

LỜI KHUYÊN CHO CHỦ SỞ HỮU

- Sử dụng hợp đồng cho thuê chung từ internet hoặc cửa hàng không phải lúc nào cũng mang lại lợi ích tốt nhất cho quý vị. Các điều khoản cho thuê phải phù hợp với luật pháp của tiểu bang mà quý vị đang có tài sản cho thuê.
- Quý vị có thể lấy hợp đồng cho thuê mà quý vị đang sử dụng đã được [Hiệp Hội Chủ Nhà Vermont](#) xem xét.
- Hợp đồng cho thuê trở thành hợp pháp khi quý vị ký kết, KHÔNG phải vào ngày chuyển tới.
- Cung cấp cho người thuê nhà của quý vị một bản sao của hợp đồng cho thuê.
- Không có nhiều hơn một hợp đồng cho thuê ban đầu.

PHÍ TRỄ HẠN VÀ PHÍ PHẠT

LỜI KHUYÊN CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

- Nếu quý vị bị tính phí trả chậm, quý vị có thể yêu cầu tài liệu từ chủ sở hữu rằng khoản phí này có liên quan đến chi phí áp dụng cho họ do quý vị trả tiền thuê nhà trễ.
- Nếu chủ sở hữu không thể cung cấp giấy tờ này, quý vị có thể không phải trả phí.
- Có một [mẫu thư cho mục đích](#) này trong phần "Công Cụ" của Sách hướng dẫn này.

LỜI KHUYÊN CHO CHỦ SỞ HỮU

- Quý vị có thể tính phí trả chậm nếu người thuê không trả tiền thuê nhà đúng hạn nếu:
 - Phí trễ hạn có liên quan hợp lý đến chi phí thu tiền nhà của quý vị. Điều này có nghĩa là khoản phí cần phải có một số liên quan đến các chi phí được áp cho quý vị nếu người thuê không trả tiền thuê nhà đúng hạn và/hoặc liên quan đến thời gian quý vị dành để theo dõi người thuê nhà.
- Một khoản phí trễ là một khoản phí cố định trong khoảng \$20- \$25 thường được chấp nhận.
- Không được phép trả phí trễ mỗi ngày.
- Hãy xem xét giảm giá cho việc thanh toán sớm thay vì phí trả chậm. Giảm giá cho việc thanh toán sớm là phần thưởng cho người thuê nhà vì đã trả tiền thuê nhà trước ngày đến hạn (trái ngược với hình phạt cho việc trả chậm).

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ KHIẾN NGƯỜI THUÊ NHÀ PHẢI CÓ TRÁCH NHIỆM SỬA CHỮA

LỜI KHUYÊN CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

- Người thuê nhà không bao giờ được sửa chữa khi không được chủ sở hữu cho phép bằng văn bản.
- Cả người thuê nhà và chủ sở hữu đều không nên sửa chữa những phần mà cần có kỹ thuật viên được cấp phép thực hiện.
- Một điều khoản trong hợp đồng cho thuê khiến người thuê nhà phải có trách nhiệm sửa chữa là điều khoản không thể thực thi.

LỜI KHUYÊN CHO CHỦ SỞ HỮU

- Chủ sở hữu có trách nhiệm sửa chữa tại một tài sản cho thuê.
- Nếu mục đang được sửa chữa bị hư hỏng bởi người thuê nhà hoặc khách của họ, quý vị có thể yêu cầu người thuê bồi thường.
- Chủ sở hữu nên kiểm soát việc ai thực hiện sửa chữa tại tài sản và cách sửa chữa đó được thực hiện.

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ HẠN CHẾ KHÁCH TỚI THĂM

LỜI KHUYÊN CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

- Chủ sở hữu không được can thiệp vào quyền của người thuê nhà trong việc chọn lựa khách tới thăm.
- Chủ sở hữu không được đưa ra thông báo không xâm phạm đối với khách tới thăm của người thuê nhà.
- Nếu một người ở cùng quý vị và họ có địa điểm thường trú riêng, họ là khách tới thăm.
- Trong trường hợp khách tới thăm của quý vị sử dụng căn hộ của quý vị thay vì căn hộ của họ làm nơi cư trú chính, họ có thể được coi là đang sống cùng quý vị.
- Nếu họ không có nơi thường trú riêng, nghĩa là họ đang sống cùng quý vị.
- Nếu quý vị để ai đó chuyển đến sống cùng mình, có thể rất khó để khiến họ rời đi. Quý vị có thể cần phải theo đuổi một quy trình trục xuất hợp pháp.
- Quý vị cũng có thể gây nguy hiểm cho tư cách là người thuê nhà của mình. Để người không có trong hợp đồng cho thuê với chủ sở hữu sống cùng quý vị là căn cứ để chấm dứt hợp đồng cho thuê của quý vị.

LỜI KHUYÊN CHO CHỦ SỞ HỮU

- Chủ sở hữu không thể hạn chế khả năng có khách tới thăm của người thuê nhà; tuy nhiên, người thuê nhà phải chịu trách nhiệm về hành vi của khách tới thăm.
- Xây dựng một chính sách hợp lý và có thể thực thi về khách tới thăm có thể rất khó.
- Một chính sách yêu cầu người thuê nhà thông báo cho chủ sở hữu về tất cả các khách tới thăm thường sẽ không thể thực thi.



ĐIỀU KHOẢN CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG CHO THUÊ

LỜI KHUYÊN CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

- Quý vị cam kết khung thời gian được nêu trong hợp đồng cho thuê bằng văn bản.

Hậu quả của việc chuyển đi trước khi kết thúc hợp đồng cho thuê:

- Chủ sở hữu có thể buộc quý vị phải chịu trách nhiệm tài chính về tiền thuê nhà (và các tiện ích, nếu đó là trách nhiệm của người thuê nhà) cho đến khi kết thúc hợp đồng cho thuê hoặc cho đến khi chủ sở hữu tìm được người thuê mới.
- Quý vị cũng có thể phải chịu trách nhiệm về các chi phí liên quan đến việc cho thuê lại căn hộ.
- Một điều khoản trong hợp đồng cho thuê nói rằng chủ sở hữu có thể đuổi quý vị ra khỏi nơi thuê mà không cần thủ tục tòa án hợp pháp là điều khoản không thể thực thi.

LỜI KHUYÊN CHO CHỦ SỞ HỮU

- Nếu quý vị muốn người thuê nhà chuyển đi, quý vị cần gửi cho họ thông báo chấm dứt hợp đồng ngay cả khi kết thúc thời hạn cho thuê.
- Nếu không có thông báo chấm dứt thực tế, quý vị không thể bắt đầu việc tố tụng chống lại những người lưu trú - ngay cả khi hợp đồng thuê của quý vị cho biết rằng họ phải chuyển đi vào cuối thời hạn thuê.
- Nếu người thuê nhà của quý vị chuyển đi trước khi kết thúc thời hạn cho thuê, quý vị có thể yêu cầu họ chịu trách nhiệm tài chính để trả tiền thuê nhà, các tiện ích (nếu hợp đồng cho thuê nói rằng người thuê nhà phải trả thanh toán các chi phí đó) và các chi phí hợp lý liên quan đến việc cho thuê lại căn hộ.

PHẦN 3: BẢO VỆ PHÁP LÝ

Mối quan hệ cho thuê được quản lý bởi luật pháp và chúng áp dụng cho tất cả người dân ở Vermont. Hầu hết, nhưng không phải tất cả, cả quyền và trách nhiệm của Chủ Sở Hữu và Người Thuê Nhà đều được đề cập trong [Tiêu Đề 9 V.S.A. \(Luật Vermont Có Chú Thích\) Chương 137.](#)

Điều đó không có nghĩa là câu trả lời cho mọi tình huống có thể được tìm thấy trong phần đó của luật. Thông Luật, Luật Trục Xuất, Luật Hình Sự, Luật Nhà Ở Công Bằng và thậm chí cả Án Lệ cũng đóng một phần nội dung trong việc thuê nhà. Không phải tất cả các câu trả lời đều rõ ràng. Có nhiều sự mập mờ và độn đoán. Tìm kiếm sự giúp đỡ chuyên môn luôn là một thực hành tốt nhất.



LUẬT NHÀ Ở CÔNG BẰNG

THE TIME IS ALWAYS RIGHT
TO DO WHAT IS RIGHT
MLK



NHÀ Ở CÔNG BẰNG LÀ GÌ?

- Nhà Ở Công Bằng là quyền của một người được lựa chọn nơi họ sống và quyền thuê, mua hoặc tài trợ cho nhà ở mà không bị phân biệt đối xử.
- Nhà Ở Công Bằng là quyền có cơ hội bình đẳng về nhà ở.

MỘT SỐ THUẬT NGỮ THƯỜNG DÙNG :

- **"Tầng Lớp Được Bảo Vệ"** – nhóm người được áp dụng theo Luật Nhà Ở Công Bằng.
- **"Tình Trạng Gia Đình"** – Sự hiện diện của trẻ vị thành niên.
- **"Điều hướng"** - Hướng hoặc không cho phép một thành viên của nhóm người được bảo vệ tiếp cận tất cả các dịch vụ cho thuê có sẵn.
Ví dụ - gợi ý cho một người chống nạng/ngồi xe lăn rằng căn hộ ở tầng một có thể thu hút họ hơn căn hộ ở tầng hai mà họ yêu cầu xem.
- **"Tác Động Khác Nhau"** - Quy tắc trung lập có ảnh hưởng lớn hơn đến các thành viên của một nhóm người được bảo vệ.

LỜI KHUYÊN CHO CHỦ SỞ HỮU

- Chủ sở hữu có quyền thiết lập và thực thi các hoạt động kinh doanh hợp pháp cần thiết để bảo vệ và quản lý tài sản cho thuê, chẳng hạn như yêu cầu thông tin đánh giá hoặc từ chối cho thuê đối với những người không có đủ thu nhập để trả tiền thuê nhà. Tuy nhiên, những yêu cầu này phải được áp dụng nhất quán cho tất cả mọi người.
- Chủ sở hữu cũng có thể từ chối cho những người có tiền sử hành vi không đúng đắn trong các lần cho thuê trước đó, chẳng hạn như làm phiền cư dân khác, làm hỏng tài sản hoặc không trả tiền thuê nhà.
- Tuy nhiên, chủ sở hữu không được sử dụng các thực hành kinh doanh hợp pháp như một cái cớ để phân biệt đối xử.
- Việc chủ sở hữu hỏi người thuê nhà hoặc người thuê nhà tương lai nếu họ bị khuyết tật hay không là vi phạm pháp luật. Tuy nhiên, nếu người thuê nhà bị khuyết tật yêu cầu sự điều chỉnh hợp lý, chủ sở hữu có quyền yêu cầu bằng chứng về tình trạng khuyết tật và nhu cầu về sự điều chỉnh được yêu cầu, trừ khi tình trạng khuyết tật là rõ ràng. Chủ sở hữu có thể không được hỏi tình trạng khuyết tật đó là gì.

13 NHÓM NGƯỜI ĐƯỢC BẢO VỆ

CÁC BIỆN PHÁP BẢO VỆ CỦA LIÊN BANG

Chủng Tộc	Tình Trạng Gia Đình
Màu Da	Tình Trạng Khuyết Tật
Tôn Giáo	Giới Tính
Nguồn Gốc Quốc Gia	

CÁC BIỆN PHÁP BẢO VỆ BỔ SUNG CỦA VERMONT BỔ SUNG

Tuổi (18+)
Tình Trạng Hôn Nhân (đã kết hôn hoặc chưa kết hôn)
Xu Hướng Tính Dục
Bản Dạng Giới
Nhận Hỗ Trợ Cộng Đồng
Nạn nhân của hành vi lạm dụng, tấn công tình dục hoặc rình rập



PHÂN BIỆT ĐỐI XỬ VỀ NHÀ Ở LÀ BẤT KỲ HOẠT ĐỘNG NÀO SAU ĐÂY DỰA TRÊN TƯ CÁCH THÀNH VIÊN TRONG MỘT NHÓM NGƯỜI ĐƯỢC BẢO VỆ:

- Từ chối cho thuê, bán hoặc tài trợ nhà ở.
- Thiết lập các điều khoản, điều kiện hoặc đặc quyền khác nhau hay cung cấp các dịch vụ hoặc cơ sở nhà ở khác nhau.
- Thực hiện, in ấn hoặc xuất bản bất kỳ thông báo, tuyên bố hoặc quảng cáo nào cho biết các lựa chọn ưa thích, giới hạn hoặc phân biệt đối xử.
- Trình bày sai sự thật về tình trạng có sẵn để bán, kiểm tra hoặc cho thuê.
- Từ chối cho bất kỳ ai tiếp cận một cơ sở hoặc dịch vụ liên quan đến việc bán hoặc cho thuê nhà ở (MLS, tổ chức môi giới bất động sản, v.v.).
- Ép buộc, hăm dọa, đe dọa hoặc can thiệp đối với bất kỳ người nào đang ở tại nơi thuê hoặc nộp đơn hay hỗ trợ cáo buộc phân biệt đối xử.

[Luật Vermont Có Chủ Thích, Tiêu Đề 9, Chương 139](#)

TÀI SẢN CÓ ĐƯỢC BẢO HIỂM KHÔNG?

- Luật nhà ở công bằng được áp dụng cho nhà ở dân cư chứ không phải tài sản thương mại như cửa hàng bán lẻ và văn phòng. Tài sản thương mại được bảo vệ theo luật chỗ ở công cộng.
- Chủng tộc, màu da và nguồn gốc quốc gia được bảo hiểm trong mọi trường hợp, ngay cả khi tài sản được miễn.
- Quảng cáo và tuyên bố công khai cũng luôn được bảo vệ bởi luật nhà ở công bằng.

Luật Vermont đưa ra các **trường hợp miễn trừ rất hạn chế** đối với các lĩnh vực khác của luật nhà ở công bằng. *Ngay cả khi tài sản được miễn, các yêu cầu quảng cáo và phân biệt đối xử dựa trên chủng tộc, màu da và nguồn gốc quốc gia luôn được bảo hiểm.*

- Các tòa nhà có từ ba căn hộ trở xuống không được bảo hiểm, nhưng chỉ khi chủ sở hữu hoặc một thành viên trong gia đình ruột thịt của chủ sở hữu sống tại một trong các căn hộ. (Tại thành phố Burlington, việc miễn trừ chỉ áp dụng cho các tòa nhà có hai căn hộ.)
- Từ chối cho thuê đối với người thuê nhà tiềm năng dưới 18 tuổi là chấp nhận được.
- Ưu tiên tôn giáo dành cho người thuê nhà có cùng tôn giáo với hiệp hội tôn giáo nơi cung cấp hoặc thuê phòng không vì lợi nhuận là hành vi được chấp nhận.
- Các đơn vị cho thuê dành cho người cao tuổi phân biệt đối xử với các gia đình có trẻ em được chấp nhận nếu nhà ở chỉ dành cho những người trên 62 tuổi hoặc nếu ít nhất một người trên 55 tuổi cư trú trong mỗi đơn vị và khu phức hợp có các tiện nghi và dịch vụ quan trọng hoặc cơ hội nhà ở quan trọng cho người già.
- Thuê các căn hộ quá nhỏ đối với gia đình muốn sống ở đó, dựa trên các tiêu chuẩn về lưu trú hiện hành, là bất hợp pháp.

PHÂN BIỆT ĐỐI XỬ VỀ TÌNH TRẠNG GIA ĐÌNH

- Nhà ở không thể bị từ chối và các quy tắc hoặc điều khoản khác nhau không thể được áp dụng vì lý do có sự hiện diện của trẻ vị thành niên.
- Các gia đình không thể bị điều hướng ra khỏi (hoặc hướng tới) một số căn hộ hoặc tài sản nhất định.
- Các quy tắc nên được áp dụng nhất quán cho tất cả người thuê nhà và không chỉ riêng các gia đình có trẻ em.
- Tiêu chuẩn lưu trú hợp lý được cho phép.

Thế nào được coi là tiêu chuẩn lưu trú hợp lý?

- Theo nguyên tắc chung, các tiêu chuẩn lưu trú giới hạn người thuê nhà ở hai người mỗi phòng ngủ hoặc khu vực ngủ được cho phép (các phòng trong một căn hộ được sử dụng để ngủ phải tuân thủ các yêu cầu về An Toàn Phòng Cháy Chữa Cháy) hoặc tuân theo Giới Hạn Lưu Trú của Thành Phố hoặc giấy phép cho tài sản giới hạn việc lưu trú không vi phạm luật nhà ở công bằng.
- Các quy tắc giới hạn số lượng trẻ em trên mỗi căn hộ thay vì số người trên mỗi căn hộ là phân biệt đối xử.
- Khi xem xét các trường hợp lưu trú, [HUD](#) và [Ủy Ban Nhân Quyền Vermont](#) sẽ xem xét kích thước và số lượng phòng ngủ cũng như các trường hợp đặc biệt khác.



LỜI KHUYÊN CHO CHỦ SỞ HỮU

- Đó là quyết định của cha mẹ nếu họ muốn trẻ (bao gồm cả trẻ em khác giới) chia sẻ phòng ngủ.
- Các quy tắc liên quan đến tiếng ồn nghiêm cấm mọi người tạo ra tiếng ồn lớn không cần thiết, không chỉ riêng trẻ em.
- Tạo quy tắc áp dụng cho tất cả mọi người.
- Cung cấp các dịch vụ hoặc đặc quyền áp dụng cho tất cả mọi người, kể cả trẻ em.
- Quảng cáo hoặc mô tả căn hộ như hiện tại, thay vì mô tả ai sẽ là ứng viên tốt.
- Tránh các cụm từ như: "lý tưởng cho người độc thân" hoặc "nơi tuyệt vời cho các cặp vợ chồng" vì những điều này có thể được hiểu là cố gắng loại trừ trẻ em.

PHÂN BIỆT ĐỐI XỬ DỰA TRÊN TÌNH TRẠNG KHUYẾT TẬT

XÁC ĐỊNH TÌNH TRẠNG KHUYẾT TẬT

Một người được coi là khuyết tật nếu có một trong ba tiêu chí:

- Suy giảm thể chất hoặc tinh thần làm hạn chế đáng kể một hoặc nhiều chức năng sống.
- Một người được người khác coi là có sự suy giảm như vậy.
- Hồ sơ về tình trạng suy giảm đó - Ví dụ: nhận SSI, SSDI, v.v.

"Suy giảm thể chất hoặc tinh thần" đề cập đến *một tình trạng hoặc căn bệnh ảnh hưởng đến tâm trí hoặc cơ thể.*

"Giới hạn đáng kể" đề cập *đến trong một khoảng thời gian dài hoặc ở một mức độ lớn.*

"Một hoặc nhiều chức năng chính trong cuộc sống" là *đi lại, nói chuyện, thở, nhìn, nghe, tự chăm sóc, thanh toán hóa đơn, v.v.*

[-V.S.A. Tiêu Đề 9, Chương 139](#)

HỖ TRỢ SINH HOẠT CHO NGƯỜI KHUYẾT TẬT

- Người khuyết tật có quyền yêu cầu trợ giúp trong việc sinh hoạt.
- Thu nhập và tài sản của khoản trợ giúp trong việc sinh hoạt không được tính vào hướng dẫn thu nhập để hỗ trợ nhà ở công cộng.



NHỮNG CẢI TẠO HỢP LÝ CHO NGƯỜI KHUYẾT TẬT

CẢI TẠO HỢP LÝ LÀ GÌ?

- Thay đổi về mặt vật lý đối với đơn vị hoặc tòa nhà cho thuê cho phép người khuyết tật lưu trú được sử dụng và hưởng thụ giống như người không có khuyết tật.
- Cải tạo trong nhà ở nhận trợ cấp công thường được trả bởi chủ sở hữu.
- Các cải tạo trong việc cho thuê tư nhân thường được thanh toán bởi người lưu trú.
- Người lưu trú có thể được yêu cầu khôi phục căn hộ về tình trạng ban đầu khi chuyển ra ngoài nếu chủ sở hữu yêu cầu.

VÍ DỤ VỀ CÁC CẢI TẠO HỢP LÝ:

- Mở rộng cửa ra vào để dễ tiếp cận các phòng hơn.
- Lắp đặt thanh vịn trong nhà vệ sinh.
- Hạ tủ bếp xuống độ cao phù hợp với người ngồi xe lăn.
- Lắp đặt một đoạn dốc dành cho xe lăn ở bên ngoài tòa nhà.
- Máy báo khói và carbon monoxide có đèn báo nhấp nháy.

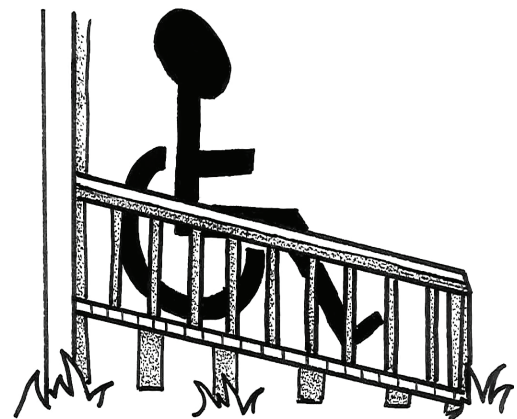
YÊU CẦU CẢI TẠO HỢP LÝ

Theo Luật Nhà Ở Công Bằng, chủ sở hữu không thể yêu cầu người thuê nhà sử dụng một biểu mẫu cụ thể hoặc thậm chí đòi hỏi một yêu cầu phải bằng văn bản. Tuy nhiên, Vermont Tenants đặc biệt khuyến cáo rằng tất cả các yêu cầu nên được thực hiện bằng văn bản cho các mục đích lưu trữ tài liệu. Người thuê nhà có thể được hỗ trợ với các yêu cầu bằng **CÁCH LIÊN HỆ VỚI** Dự Án Nhà Ở Công Bằng của CVOEO hoặc các nguồn trợ giúp khác được liệt kê ở mặt sau của cuốn sách này.

Ngoài ra còn có [các mẫu thư](#) trong phần "Công Cụ" của Sách hướng dẫn này.

LỜI KHUYÊN CHO CHỦ SỞ HỮU

- Yêu cầu cải tạo hoặc điều chỉnh hợp lý có thể được thực hiện bằng lời nói hoặc văn bản và có thể đến từ người khuyết tật hoặc người nào đó thay mặt họ.
- Quý vị phải đưa ra phản hồi nhanh chóng cho tất cả các yêu cầu cải tạo và điều chỉnh hợp lý.
- Quý vị có thể yêu cầu người lưu trú cung cấp mô tả hợp lý về cải tạo được đề xuất.
- Quý vị có thể yêu cầu người lưu trú thực hiện công việc một cách khéo léo.
- Quý vị có thể yêu cầu người lưu trú đảm bảo tất cả các giấy phép hiện hành trước khi bắt đầu cải tạo và điều chỉnh hợp lý.
- Không yêu cầu người lưu trú phải trả thêm tiền đặt cọc.
- Các yêu cầu cải tạo và điều chỉnh hợp lý là rất cụ thể và có thể yêu cầu phân tích từng trường hợp.
- Các yêu cầu cải tạo và điều chỉnh hợp lý nên được thảo luận với luật sư của quý vị nếu quý vị không chắc chắn mình có nhận được chúng không.



ĐIỀU CHỈNH HỢP LÝ CHO NGƯỜI LƯU TRÚ CÓ KHUYẾT TẬT

ĐIỀU CHỈNH HỢP LÝ LÀ GÌ?

Thay đổi một quy tắc, chính sách hoặc thực hành để cho phép người khuyết tật lưu trú có cơ hội bình đẳng để sử dụng và tận hưởng căn hộ.

"HỢP LÝ" CÓ NGHĨA LÀ GÌ?

- "Hình thức bên ngoài có vẻ hợp lý" hoặc nêu yêu cầu có vẻ khả thi hoặc phù hợp
- Nếu yêu cầu tạo ra sự thay đổi cơ bản trong hoạt động kinh doanh của chủ sở hữu hoặc gây gánh nặng tài chính quá mức (Khó Khăn Quá Mức), thì yêu cầu có thể không được chấp thuận.

"KHÓ KHĂN QUÁ MỨC" CÓ NGHĨA LÀ GÌ?

- Yêu cầu sẽ tạo ra khó khăn hoặc chi phí đáng kể cho chủ sở hữu.
- Khó khăn quá mức không chỉ đề cập đến khó khăn tài chính mà còn đề cập đến các yêu cầu quá rộng, to lớn hoặc gây xáo trộn hay những yêu cầu có thể thay đổi cơ bản bản chất hoặc hoạt động của việc kinh doanh.

VÍ DỤ VỀ ĐIỀU CHỈNH HỢP LÝ

- Người lưu trú bị suy giảm về thể chất hoặc tinh thần yêu cầu sửa đổi chính sách "Không Nuôi Thú Cưng" để họ có thể có động vật trợ giúp để hỗ trợ tình trạng khuyết tật của họ (không cần huấn luyện đặc biệt).
- Người lưu trú bị suy giảm khả năng vận động yêu cầu một chỗ đậu xe được chỉ định hoặc di dời một không gian được chỉ định hiện có gần cửa ra vào của họ, ngay cả khi tài sản không có chỗ đậu xe được chỉ định.
- Người lưu trú có người hỗ trợ yêu cầu thêm một bộ chìa khóa để người đó dễ dàng ra vào căn hộ của họ.
- Người lưu trú bị nghiện hiện đang trong quá trình phục hồi sau khi yêu cầu một điều chỉnh đối với hướng dẫn đăng ký để được xem xét mặc dù có tiền án tiền sự do sự nghiện ngập của họ.

YÊU CẦU ĐIỀU CHỈNH HỢP LÝ

Theo Luật Nhà Ở Công Bằng, chủ sở hữu không thể yêu cầu người thuê nhà sử dụng một biểu mẫu cụ thể hoặc thậm chí đòi hỏi một yêu cầu phải bằng văn bản. Tuy nhiên, Vermont Tenants đặc biệt khuyến cáo rằng tất cả các yêu cầu nên được thực hiện bằng văn bản cho các mục đích lưu trữ tài liệu. Người thuê nhà có thể được hỗ trợ với các yêu cầu bằng cách liên hệ với Dự Án Nhà Ở Công Bằng của CVOEO hoặc các nguồn trợ giúp khác được liệt kê ở mặt sau của cuốn sách này. Ngoài ra còn có [các mẫu thư](#) trong phần "Công Cụ" của Sách hướng dẫn này.

LỜI KHUYÊN CHO CHỦ SỞ HỮU

- Trả lời tất cả các yêu cầu một cách kịp thời.
- Những câu hỏi quý vị **không** được hỏi:
 - Người lưu trú bị khuyết tật như thế nào.
 - Các câu hỏi sẽ yêu cầu tiết lộ lịch sử y tế.
- - Người đó có thể sống độc lập hay không. Những câu hỏi quý vị có thể hỏi:
 - Xác minh rằng người lưu trú có khuyết tật, nhưng chỉ khi tình trạng khuyết tật không rõ ràng.
 - Cải tạo hoặc điều chỉnh mà người lưu trú đang yêu cầu.
 - Mọi liên hệ cụ thể giữa khuyết tật và cải tạo hoặc điều chỉnh là gì.
- Quý vị có thể tạo một biểu mẫu và quy trình để xử lý các yêu cầu cải tạo /điều chỉnh hợp lý, nhưng không thể yêu cầu người lưu trú sử dụng biểu mẫu để đưa ra yêu cầu.

LỜI KHUYÊN CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

- Xin một lá thư ngắn từ bác sĩ của quý vị hoặc chuyên gia đủ điều kiện xác minh rằng quý vị là người khuyết tật và quý vị yêu cầu điều chỉnh hoặc cải tạo vì tình trạng khuyết tật.
- Sử dụng các thuật ngữ "Điều Chỉnh Hợp Lý" hoặc "Cải Tạo Hợp Lý" trong yêu cầu của quý vị.
- Nếu chủ sở hữu từ chối tuân thủ yêu cầu của quý vị, quý vị có thể liên hệ với [Dự Án Nhà Ở Công Bằng](#) hoặc [các nguồn trợ giúp khác](#) được liệt kê ở mặt sau của Sách hướng dẫn này để được hỗ trợ.

LUẬT QUẢNG CÁO & CÔNG BẰNG NHÀ Ở

NỘI DUNG LUẬT VERMONT QUY ĐỊNH:

"Đây sẽ là hành vi bất hợp pháp nếu bất kỳ người nào ... thực hiện, in ấn hoặc xuất bản, hoặc là nguyên nhân dẫn đến việc thực hiện, in ấn hoặc xuất bản bất kỳ thông báo, tuyên bố hoặc quảng cáo nào, liên quan đến việc bán hoặc cho thuê nhà ở hoặc bất động sản khác cho thấy các lựa chọn ưa thích, giới hạn hoặc phân biệt đối xử dựa trên chủng tộc, giới tính, khuynh hướng tính dục, bản dạng giới, tuổi tác, tình trạng hôn nhân, tín ngưỡng tôn giáo, màu da, nguồn gốc quốc gia hoặc tình trạng khuyết tật của một người, hoặc bởi vì một người có ý định ở cùng với một hoặc nhiều trẻ vị thành niên, hoặc vì một người là nạn nhân của hành vi lạm dụng, tấn công tình dục hoặc rình rập." [9 V.S.A. Chương 139 §4503](#)

- Khi đăng quảng cáo hoặc từ chối người nộp đơn, chủ nhà không được sử dụng từ ngữ hoặc tuyên bố phân biệt đối xử.
- Ví Dụ về Từ Ngữ Phân Biệt Đối Xử:
 - Nhà Cơ đốc giáo
 - Người trưởng thành
 - Không dành cho người khuyết tật
 - Lý tưởng cho người độc thân
 - Không nuôi thú cưng, không có ngoại lệ
 - Phần 8 không được cho phép

CÁC TIÊU CHÍ SÀNG LỌC NGƯỜI THUÊ NHÀ ĐƯỢC PHÉP:

- Thể hiện khả năng trả tiền thuê nhà đúng hạn.
- Chủ nhà và/hoặc đánh giá cá nhân.
- Kiểm tra tín dụng, bao gồm các yêu cầu về điểm tín dụng tối thiểu.
- Tiền án, tiền sự.
- Người nộp đơn có thể yêu cầu một cơ hội để giải thích bất kỳ trường hợp tiêu cực nào.
- Yêu cầu điều chỉnh hợp lý của người nộp đơn không thể là cơ sở để từ chối cho thuê.

LỜI KHUYÊN CHO CHỦ SỞ HỮU

- Mô tả căn hộ, không phải kiểu người lưu ý mà quý vị đang tìm kiếm.
- Hãy nhớ rằng quý vị không thể từ chối một căn hộ cho ai đó thuộc nhóm người được bảo vệ trừ khi có một số lý do chính đáng khác như lịch sử tín dụng kém hoặc nếu căn hộ đã được thuê.
- Xem lại tất cả quảng cáo mà người khác đang đăng thay mặt quý vị - nếu người lưu trú hiện tại đang quảng cáo để tìm người thuê lại một phần căn hộ hoặc bạn cùng phòng, chủ sở hữu có thể phải chịu trách nhiệm về các tuyên bố phân biệt đối xử được sử dụng.

LỜI KHUYÊN CHO NHỮNG NGƯỜI THUÊ NHÀ NGHĨ RẰNG HỌ ĐANG BỊ PHÂN BIỆT ĐỐI XỬ

- Sự khác biệt giữa Phân Biệt Đối Xử và Phân Biệt Đối Xử Bất Hợp Pháp
 - Từ chối cho quý vị thuê vì quý vị có hình xăm hoặc xô khuyên hay vì tiền sử tội phạm có thể là phân biệt đối xử, nhưng đó không phải là Phân Biệt Đối Xử Bất Hợp Pháp vì không ai trong số này được coi là "nhóm người được bảo vệ".
 - Từ chối cho quý vị thuê vì quý vị có tín dụng xấu hoặc có đánh giá không tốt, ngay cả khi quý vị là người khuyết tật, không được coi là Phân Biệt Đối Xử Bất Hợp Pháp.
 - Thiết lập các quy tắc hoặc chính sách khác nhau vì hành vi của quý vị không bị coi là phân biệt đối xử miễn là hành vi đó không phải do khuyết tật của quý vị hoặc liên quan đến việc quý vị thuộc nhóm người được bảo vệ.

TRẢ ĐŨA BẤT HỢP PHÁP

NỘI DUNG LUẬT VERMONT QUY ĐỊNH:

Việc chủ sở hữu trả đũa người thuê nhà đã yêu cầu cải tạo hoặc điều chỉnh hợp lý hoặc khiếu nại về vi phạm các quyền của họ theo luật Nhà Ở Công Bằng là bất hợp pháp.

- Ngoài ra, chủ sở hữu của một căn hộ không được trả đũa bằng cách thiết lập hoặc thay đổi các điều khoản của hợp đồng cho thuê, tăng tiền thuê hoặc bằng cách đưa ra hoặc đe dọa đưa ra hành động chống lại người thuê nhà: Đã khiếu nại với cơ quan chính quyền chịu trách nhiệm thực thi các quy định về tòa nhà, nhà ở hoặc y tế đối với vi phạm áp dụng cho khu nhà ở ảnh hưởng nghiêm trọng đến sức khỏe và an toàn;
- Đã khiếu nại với chủ nhà về việc vi phạm Luật Hợp Đồng Cho Thuê Nhà Ở hoặc Luật Nhà Ở Công Bằng của Vermont; hoặc
- Đã tổ chức hoặc trở thành thành viên của hiệp hội người thuê nhà hoặc tổ chức tương tự.

Nếu chủ nhà có hành vi vi phạm phân này, người thuê nhà có quyền được nhận bồi thường thiệt hại và phí luật sư hợp lý và có quyền bào chữa trong bất kỳ hành động trả đũa nào đối với việc sở hữu.

Nếu chủ nhà gửi thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà với bất kỳ lý do nào khác ngoài việc không thanh toán tiền thuê nhà trong vòng 90 ngày sau khi tổ chức chính quyền thành phố hoặc tiểu bang thông báo rằng khu nhà ở đó không tuân thủ các quy định hiện hành về sức khỏe hoặc an toàn, có một giả định có thể bác bỏ rằng việc chấm dứt hợp đồng của chủ nhà là để trả đũa người thuê nhà đã báo cáo việc không tuân thủ. (Tòa án sẽ cho rằng việc trục xuất là để trả đũa nhưng chủ sở hữu có thể cố gắng chứng minh đó là vì những lý do chính đáng khác.)

[9 V.S.A. Chương 137 §4465](#)

LỜI KHUYÊN CHO CHỦ SỞ HỮU

- Nếu người thuê khiếu nại về tình trạng thuê, hãy kiểm tra căn hộ và thực hiện các sửa chữa cần thiết. Đừng bỏ qua những lời phàn nàn của người lưu trú.
- Không gửi cho người thuê nhà của quý vị thông báo chấm dứt hợp đồng ngay sau khi người thuê nhà khiếu nại với quý vị. Nếu người thuê nhà đang giữ lại tiền thuê một cách hợp pháp, hãy tìm kiếm tư vấn pháp lý.

LỜI KHUYÊN CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

- Không phải tất cả các hình thức trả đũa đều được coi là bất hợp pháp.
- Theo luật Vermont, chủ sở hữu không bắt buộc phải đặt giá thuê bằng nhau cho nhà ở bằng nhau (ngoại trừ trong Công Viên Nhà Di Động).
- "Chủ nhà" không phải là một nghề được quy định; họ không bị ràng buộc bởi luật bảo mật hoặc đạo đức.
- Nếu quý vị lo ngại rằng mình đang bị trả đũa bất hợp pháp, hãy liên hệ với [Vermont Tenants](#) để làm rõ và giúp đỡ tình hình.

QUYỀN RIÊNG TƯ VÀ TIẾP CẬN

ĐÂY LÀ CÁCH CHỦ SỞ HỮU CÓ THỂ ĐI VÀO CĂN HỘ CỦA NGƯỜI THUÊ NHÀ TRONG KHI VẤN TÔN TRỌNG QUYỀN RIÊNG TƯ CỦA HỌ:

CÁCH THỰC HIỆN

- Với sự đồng ý của người thuê nhà, sẽ không bị từ chối một cách bất hợp lý.
- Sau khi thông báo cho người thuê ít nhất 48 giờ để vào trong khoảng thời gian từ 9 giờ sáng đến 9 giờ tối.
- Trong tình huống khẩn cấp.

LÝ DO

- Để kiểm tra khu nhà ở.
- Để thực hiện thay đổi hoặc sửa chữa.
- Để cung cấp các dịch vụ đã thỏa thuận.
- Để dẫn người thuê nhà hoặc người mua tiềm năng đi xem căn hộ.
- Để ngăn chặn bất kỳ thiệt hại trong tình huống khẩn cấp.

LỜI KHUYÊN CHO CHỦ SỞ HỮU

- Vào nhà ở của người thuê nhà mà không tuân theo luật Pháp là "Xâm Phạm Bất Hợp Pháp", một tội hình sự.
- Thông báo cho người thuê nhà để vào căn hộ không bắt buộc phải bằng văn bản (được khuyến khích, nhưng không bắt buộc). Một cuộc gọi điện thoại, tin nhắn văn bản hoặc một ghi chú để lại trên cửa là đủ.
- Nếu quý vị đã thông báo thích hợp, quý vị có thể vào căn hộ ngay cả khi người thuê không có nhà.

LỜI KHUYÊN CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

- Người thuê nhà không được phép ngăn chủ sở hữu vào căn hộ "một cách bất hợp lý".
- Nếu chủ sở hữu vào căn hộ của quý vị mà không thông báo, hãy bắt đầu bằng cách thông báo cho họ về luật pháp. Có một [mẫu thư](#) cho mục đích này trong phần "Công Cụ" trong Sách hướng dẫn này.
- Nếu chủ sở hữu tiếp tục vào căn hộ, quý vị có thể gọi cảnh sát.
- Trong những tình huống cực đoan, có thể đưa ra Thông Báo Xâm Phạm đối với chủ sở hữu. Hãy gọi cho [Vermont Tenants](#) để được hỗ trợ trước khi thực hiện việc này.



TĂNG TIỀN THUÊ NHÀ

Việc tăng tiền thuê sẽ có hiệu lực vào ngày đầu tiên của thời hạn thuê sau khi thông báo bằng văn bản được gửi đến người thuê không dưới 60 ngày.

Ví dụ:

- Người thuê nhà trả tiền thuê nhà vào ngày đầu tiên của mỗi tháng. Đầu tháng này đến đầu tháng tiếp theo là Thời Gian Thuê.
- Chủ sở hữu gửi cho người thuê nhà thông báo bằng văn bản về việc tăng tiền thuê nhà vào ngày 10 tháng 6.
Trước ít nhất số ngày tương đương với hai lần "Toàn Bộ Thời Gian Thuê" có nghĩa là mức tăng có hiệu lực vào ngày 1 tháng 9.
- Thông báo không được dưới 60 ngày nếu người thuê nhà trả tiền hàng tuần hoặc hai lần một tháng.
- Các sắc lệnh của thành phố Burlington yêu cầu thời hạn thông báo trước là 90 ngày.
- Không có giới hạn về mức tăng có thể là bao nhiêu trừ khi giới hạn được quy định trong hợp đồng cho thuê.

LỜI KHUYÊN CHO CHỦ SỞ HỮU

- Việc tăng tiền thuê nhà thường không thể xảy ra trong thời hạn thuê, vì vậy quý vị có thể cần phải lên kế hoạch trước.
- Người thuê nhà không phải đồng ý cho việc tăng tiền thuê nhà. Miễn là quý vị cung cấp thông báo thích hợp bằng văn bản về việc tăng tiền thuê là sẽ có hiệu lực.
- Một phụ lục trong hợp đồng cho thuê, nơi người thuê nhà ký tên, được khuyến nghị gia hạn hợp đồng cho thuê và tăng tiền thuê để mọi người đều rõ ràng về các yêu cầu.

LỜI KHUYÊN CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

- Nếu chủ sở hữu không thông báo cho quý vị bằng văn bản hoặc đủ thời hạn thông báo, hãy trả lời bằng văn bản. Có một [mẫu thư](#) cho mục đích này trong phần "Công Cụ" của Sách hướng dẫn này.
- Khoảng thời gian thông báo được thiết kế đủ lâu để người thuê nhà thông báo đầy đủ rằng họ có ý định chuyển đi thay vì trả tiền tăng thêm.

PHẦN 4: BỘ LUẬT NHÀ Ở

BẢO ĐẢM KHẢ NĂNG SINH SỐNG

Quyền có nhà ở an toàn được nêu rõ trong một phần của luật Vermont được gọi là [Bảo Đảm Khả Năng Sinh Sống](#). Việc đảo hành yêu cầu chủ sở hữu cung cấp và duy trì khu nhà ở an toàn, sạch sẽ và phù hợp với nơi ở của con người cùng như tuân thủ các quy tắc nhà ở hiện hành. Bất kỳ vấn đề nào ảnh hưởng đến sức khỏe hoặc an toàn trong nhà ở cho thuê nói chung là vi phạm sự bảo đảm này.

Bảo đảm khả năng sinh sống được ngụ ý trong hợp đồng cho thuê giữa chủ sở hữu và người thuê nhà, dù bằng miệng hay bằng văn bản, và việc bảo vệ theo sự bảo đảm này không thể bị từ chối đối với người thuê nhà bằng bất kỳ thỏa thuận bằng văn bản hoặc bằng miệng nào. Cho dù người thuê nhà có nhận thức được một khiếm khuyết hiện có khi chuyển vào căn hộ hay không, thì chủ sở hữu cũng phải có trách nhiệm khắc phục vấn đề.

Nói một cách đơn giản, điều này có nghĩa là một hợp đồng cho thuê bằng văn bản không thể được sử dụng để giao trách nhiệm sửa chữa cho người thuê nhà và tất cả các dịch vụ cho thuê nhà ở phải tuân thủ Bộ Luật An Toàn và Sức Khỏe.

CÁC BỘ LUẬT ÁP DỤNG:

- Bộ Luật Sức Khỏe Nhà Ở Cho Thuê
- Bộ Luật An Toàn Cháy Nổ của Vermont
- Quy Định về Nước Thải/Cấp Nước
- Sắc Lệnh Địa Phương

TRÁCH NHIỆM CHUNG

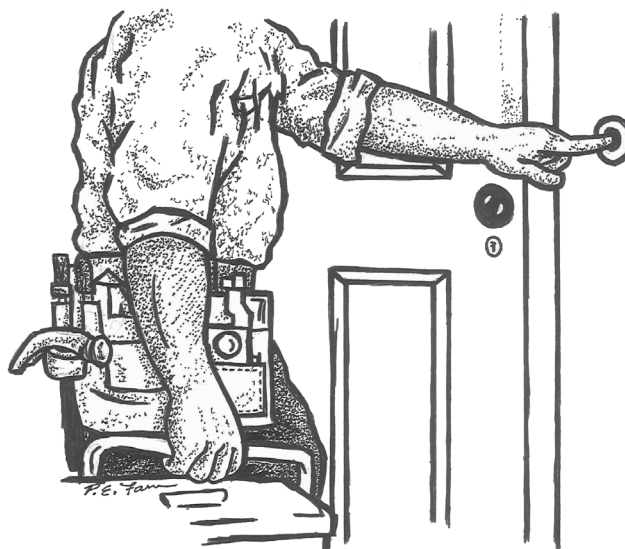
CHỦ SỞ HỮU

Không chủ sở hữu nào được cho người khác thuê nhà ở, phòng ngủ hoặc lô nhà di động mà không tuân thủ các yêu cầu của bộ luật này. Chủ sở hữu có trách nhiệm duy trì tất cả các khu nhà ở tuân thủ quy tắc này.

Tòa Án Tối Cao Vermont đã kết luận rằng Chủ Nhà vi phạm luật Bảo Vệ Người Tiêu Dùng ([9 V.S.A., Chương 63](#)) nếu họ cố ý cho thuê một tài sản không tuân thủ quy tắc.

NGƯỜI THUÊ NHÀ

Người thuê nhà không được tạo ra hoặc đóng góp vào việc nhà ở không tuân thủ các quy định hiện hành về xây dựng, nhà ở và y tế. [V.S.A. 9, 4456\(a\)](#)



YÊU CẦU VỀ TUÂN THỦ

TIỆN NGHI NHÀ BẾP:

- Không gian để lưu trữ, chuẩn bị và phục vụ thức ăn.
- Bồn rửa nhà bếp.
- Quầy và sàn không thấm nước.

TIỆN NGHI NHÀ VỆ SINH:

- Nhà vệ sinh.
- Bồn rửa.
- Bồn tắm hoặc vòi hoa sen.
- Sàn không thấm nước.
- Quạt thông gió hoặc cửa sổ.

CẤP NƯỚC/XỬ LÝ NƯỚC THẢI:

- Cung cấp đủ nước nóng và lạnh.
- Nhiệt độ nước nóng từ 100°F đến 120°F.
- Nước sạch và an toàn để uống.
- Hệ thống tự hoại hoặc nước thải hoạt động đúng cách.
- Hệ thống ống nước hoạt động tốt.

RÁC VÀ ĐIỀU KIỆN VỆ SINH:

- Thùng rác bên, có thể chùi rửa dùng để đựng rác, rác tái chế và phế liệu thực phẩm do chủ nhà cung cấp. Thùng đựng rác và phế liệu thực phẩm cũng phải kín nước và có nắp đậy vừa vặn.
- Vệ sinh khu vực chung do chủ nhà cung cấp.
- Nếu người thuê nhà trả tiền cho việc dọn rác, chủ nhà phải đảm bảo rằng rác thực sự được dọn đi ngoài hàng tuần.
- Nếu tòa nhà nằm ở Burlington và có nhiều hơn một căn hộ, chủ nhà phải trả tiền cho việc dọn rác.

SƯỜI ẤM:

- Các thiết bị sưởi ấm trong tình trạng hoạt động tốt và được kiểm tra trong vòng 2 năm qua (căn hộ phải có thẻ hiện tại).
- Thiết bị sưởi ấm được thông gió đúng cách ra bên ngoài.
- Các thiết bị sưởi ấm có khả năng giữ tất cả các phòng trên 65°F mà không làm quá nóng căn phòng có bộ phận sưởi ấm.
- Nếu chủ nhà trả tiền cho nhiệt, nhiệt phải được cung cấp bất cứ lúc nào trong năm khi nhiệt độ bên ngoài dưới 55°F.

THÔNG GIÓ TỰ NHIÊN VÀ CƠ HỌC:

- Mỗi phòng có thể ở được đều có ít nhất một cửa sổ hoặc cửa ra vào, hoạt động tốt có thể mở ra để lấy không khí trong lành.
- Màn che cửa sổ được cung cấp và sửa chữa tốt.
- Tất cả các hành lang và cầu thang bộ ở các khu vực chung đều được thông gió đầy đủ.
- Quạt phòng tắm, lỗ thông hơi hoặc cửa sổ thông gió trực tiếp ra bên ngoài.
- Máy sấy quần áo thông hơi ra bên ngoài.

CHIẾU SÁNG VÀ ĐIỆN:

- Mỗi phòng có thể ở được, ngoại trừ nhà bếp, phải có ít nhất hai ổ cắm hoạt động được hoặc một ổ cắm và một thiết bị chiếu sáng.
- Nhà bếp có ít nhất hai ổ cắm hoạt động và một thiết bị chiếu sáng.
- Ổ cắm gần nguồn nước loại GFCI.
- Lối vào tòa nhà và các khu vực chung được chiếu sáng đầy đủ.
- Tất cả các hệ thống điện được sửa chữa tốt.
- Công việc liên quan đến điện được thực hiện bởi thợ điện được cấp phép.

CÔN TRÙNG VÀ ĐỘNG VẬT GẠM NHĂM: AI LÀ NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM?

CHỦ SỞ HỮU CHỊU TRÁCH NHIỆM KHI

- Không gian chung không có sự xâm nhập của động vật (bao gồm cả côn trùng).
- Xây dựng cấu trúc hợp lý để động vật không xâm nhập.
- Có sự phá hoại ở nhiều căn hộ cho thuê.

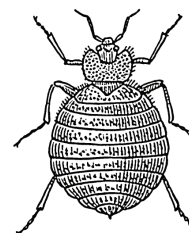
Nếu một thứ gây hại có thể xác định nơi bắt đầu, người thuê nhà có thể phải chịu trách nhiệm về tài chính.

NGƯỜI THUÊ NHÀ CHỊU TRÁCH NHIỆM KHI

- Sự phá hoại chỉ trong căn hộ của họ.
- Sự phá hoại trong nhà riêng (trừ khi đã xuất hiện trước khi chuyển vào).

RỆP GIƯỜNG

Rệp là côn trùng nhỏ ăn máu người. Chúng thường hoạt động vào ban đêm khi mọi người đang ngủ. Rệp cắn chúng ta - nhưng không truyền bệnh. Rệp cắn vật chủ nhưng không gây đau đớn, chúng tiêm một lượng nhỏ nước bọt trong quá trình này, có thể dẫn đến phản ứng dị ứng từ nhẹ đến nặng. **Vì chúng không mang hoặc truyền bệnh, nên chúng không được bảo hiểm theo luật Vermont như một lý do để giữ lại tiền thuê nhà.** Rệp ngày càng trở nên phổ biến kể từ khi cấm thuốc trừ sâu nguy hiểm như DDT. Nguyên nhân có rệp không phải từ việc vệ sinh kém hoặc không dọn dẹp nhà cửa. Chúng có thể xảy ra với bất cứ ai, bất cứ nơi nào. Tuy nhiên, chúng là sự vi phạm Bộ Luật Sức Khỏe Nhà Ở Cho Thuê giống như bất kỳ loài gây hại nào khác. Người thuê nhà có trách nhiệm pháp lý là không đưa rệp vào nhà ở cho thuê cũng như có trách nhiệm tham gia vào quá trình tiêu diệt. Việc chỉ tiêu diệt sẽ không giải quyết được sự phá hoại, có nhiều hành động cần thiết để loại bỏ rệp khỏi nhà ở đòi hỏi sự hợp tác từ người thuê nhà.



TRÁCH NHIỆM CỦA NGƯỜI THUÊ NHÀ TRONG QUÁ TRÌNH TIÊU DIỆT RỆP

Thực hiện theo tất cả các hướng dẫn được đưa ra bởi Công Ty Tiêu Diệt và Kiểm Soát Dịch Hại được ký hợp đồng bởi chủ sở hữu để thực hiện công việc.

Việc này sẽ bao gồm các nhiệm vụ như:

- Dọn dẹp và tổ chức khu vực sinh hoạt.
- Giảm các đồng lộn xộn.
- Đóng vào túi và loại bỏ bộ chăn ga giường và quần áo.
- Sử dụng máy sấy NÓNG trong 30 phút cho đồ chơi bằng bông, giày, áo khoác, rèm cửa, ba lô, v.v.
- Tách riêng các vật dụng sạch cho đến khi rệp biến mất.
- Cân nhắc mua nệm và vỏ gối.
- Đánh chùi phần viền nệm bằng bàn chải cứng.
- Hút chân không nệm, khung giường, đồ nội thất, sàn nhà và thảm - đặc biệt là xung quanh giường và đồ nội thất.
- Bỏ túi hút chân không vào túi nilon kín ngay sau khi hút.
- Lồng túi kín vào bên trong thùng đựng.
- Làm sạch khăn trải giường, rèm cửa, thảm và quần áo.
- Giặt và sấy khô bộ chăn ga giường và quần áo ở nhiệt độ cao nhất.

Không cần thiết phải vứt bỏ đồ nội thất và nệm. Nên thực hiện công việc tiêu diệt rệp trên các đồ dùng này.

TRÁNH BẮT VÀ LÂY LAN RỆP GIƯỜNG

- Kiểm tra hành lý sau chuyến đi.
- Giặt quần áo được cho tưng và sấy ở nhiệt độ cao nhất trước khi mặc.
- Không nhặt đồ bỏ đi trên đường.
- Kiểm tra mọi đồ nội thất đã qua sử dụng hoặc các đồ mua khác.
- Bọc các vật dụng bị nhiễm bệnh trong túi nilon trước khi vứt bỏ.
- Phá hủy các vật dụng bị nhiễm bệnh để tránh tái sử dụng.
- Dán nhãn các vật dụng vứt bỏ là "bị nhiễm rệp giường" để tránh tái sử dụng.

CÁC THỰC HÀNH HAY NHẤT CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

- Quý vị có thể phải chịu trách nhiệm tài chính cho việc gây ra sự phá hoại.
- Không nhặt đồ nội thất hoặc đồ vải bị bỏ lại bên lề đường.
- Nếu quý vị đi ra ngoài, hãy kiểm tra chỗ ở khi đến nơi và kiểm tra vali cẩn thận trước khi trở về.
- Chỉ mua các mặt hàng đã qua sử dụng từ các đại lý đã thực hiện "xử lý trước" trước khi bán.
- Báo cáo vấn đề về rệp giường hoặc côn trùng và động vật gặm nhấm khác cho chủ sở hữu ngay lập tức.
- Nếu chủ sở hữu không giải quyết vấn đề, hãy liên hệ với Cán Bộ Y Tế Thị Trấn hoặc Văn Phòng Thực Thi Bộ Luật Thành Phố ngay lập tức.

CÁC THỰC HÀNH HAY NHẤT CHO CHỦ SỞ HỮU

Chủ sở hữu có trách nhiệm phản ứng kịp thời khi được thông báo về bất kỳ sự phá hoại nào, bao gồm cả rệp giường và đảm bảo các quy trình tiêu diệt chính xác được thực hiện.

- Sử dụng cách tiếp cận tích hợp để đối phó với các vấn đề dịch hại, bao gồm các phương pháp hóa học và phi hóa học như xử lý nhiệt và loại bỏ các nguồn thực phẩm.
- Sử dụng thuốc trừ sâu thương mại chuyên nghiệp, được chứng nhận. Việc tự phun thuốc sẽ chỉ làm lây lan vấn đề sang các căn hộ khác.

YẾU TỐ CẤU TRÚC

Các yếu tố cấu trúc phải được bảo trì ở trật tự và điều kiện làm việc tốt. Các yếu tố này phải kín để tránh mưa nắng, nước và các loài gặm nhấm.

Tài sản cũng phải được bảo trì để không có sự xuất hiện thường xuyên hoặc định kỳ của nước đọng hoặc độ ẩm quá mức có thể dẫn đến sự phát triển của nấm mốc nhìn thấy được.

Nếu có nấm mốc, độ ẩm là nguồn gốc của nấm mốc phải được giải quyết và nấm mốc phải được làm sạch hoặc loại bỏ các vật liệu tạo ẩm.

Kiểm tra nấm mốc là không cần thiết hoặc được khuyến khích. Không có tiêu chuẩn liên bang hoặc tiểu bang để so sánh với kết quả kiểm tra và do đó kết quả kiểm tra không thể được sử dụng để nói rằng một tòa nhà là "an toàn" hoặc "không an toàn". Thông thường, việc kiểm tra không đưa ra thông tin có thể thay đổi các bước hành động để khắc phục sự cố.

- Nền
- Cầu thang
- Sàn nhà
- Tường
- Trần
- Ống khói
- Cửa ra vào
- Cửa sổ
- Mái

CÁC TIỆN ÍCH

Bộ Luật Y Tế cấm chủ sở hữu tất các tiện ích cần thiết, "ngoại trừ sự gián đoạn tạm thời có thể cần thiết trong khi sửa chữa hoặc thay đổi thực tế đang được tiến hành hoặc trong trường hợp khẩn cấp tạm thời."

Điều này áp dụng cho các tiện ích thiết yếu như nhiên liệu, điện và nước. Không áp dụng cho các tiện ích không thiết yếu.

AN TOÀN CHÁY NỔ

Tất cả các máy báo khói và carbon monoxide phải tuân thủ Bộ Luật An Toàn Cháy Nổ & Tòa Nhà, được bảo trì bởi Phòng An Toàn Cháy Nổ.

TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ SỞ HỮU

- Máy Báo Khói và Carbon Monoxide.
- Hệ thống điện có dây cố định, với pin dự phòng và hoạt động đúng cách.
- Ít nhất một máy báo khói và carbon monoxide (CO) trên tất cả các tầng và ngay bên ngoài khu vực ngủ.
- Kể từ ngày 1 tháng 11 năm 2015, tất cả các phòng ngủ phải được cung cấp máy báo khói chạy bằng điện với pin dự phòng.
- Nếu thiết bị sưởi ấm ở tầng hầm, thì máy báo khói và CO phải được gắn gần chân cầu thang của tầng hầm.
- Tất cả các máy báo khói mới được lắp đặt phải là loại quang điện.
- Không phải chủ sở hữu mà là người thuê nhà được yêu cầu cung cấp pin cho máy báo, nhưng đó là vì lợi ích tốt nhất của chủ sở hữu tài sản để đảm bảo các máy này hoạt động bình thường.

NGOÀI RA:

- Bình chữa cháy hiện tại do chủ sở hữu cung cấp.
- Lối ra, bao gồm cửa ra vào và cửa sổ khu vực ngủ, phải có cấu trúc vững chắc và không có vật cản.
- Ít nhất một cửa sổ trong tất cả các phòng ngủ và các phòng được sử dụng làm khu vực ngủ phải có kích thước đủ để chui ra.
- Không có khóa chốt cửa từ bên trong đối với cửa dùng để đi ra bên ngoài.
- Hệ thống điện tuân thủ bộ luật.
- Công việc liên quan đến các hệ thống điện và sưởi ấm chỉ được thực hiện bởi kỹ thuật viên được cấp phép.
- Không có vật liệu dễ cháy hoặc nguy hiểm được lưu trữ trong thiết bị hoặc gần các nguồn sưởi ấm.
- Cầu thang chung phải được chống cháy và không được sử dụng để chứa các vật liệu dễ cháy.



TRÁCH NHIỆM CỦA NGƯỜI THUÊ NHÀ

- Không giữ đồ đạc bằng vải trên hiên nhà.
- Giữ vỉ nướng cách xa các tòa nhà một khoảng cách an toàn.
- Kiểm tra và thay pin trong máy báo khói và CO thường xuyên.
Pin nên được thay hai lần một năm.
Thay pin khi quý vị đặt đồng hồ về phía trước hoặc phía sau là cách rất tốt để ghi nhớ.
- Không bao giờ ngắt kết nối máy báo khói hoặc CO.
- Không cất các vật liệu dễ cháy hoặc nguy hiểm trong căn hộ của quý vị.
- Báo cáo kịp thời mọi sự cố nghi ngờ về điện.

SƠN CHÌ

NGỘ ĐỘC CHÌ

Ngộ độc chì là một vấn đề sức khỏe nghiêm trọng nhưng có thể phòng ngừa được. Không có mức độ an toàn của chì trong cơ thể. Chì có thể gây hại cho bất cứ ai, nhưng trẻ sơ sinh, trẻ nhỏ và phụ nữ mang thai là đối tượng đặc biệt có nguy cơ. Một đứa trẻ bị ngộ độc chì không phải lúc nào cũng có vẻ ngoài hoặc hành động như đang bị bệnh, nhưng chì có thể gây ra các vấn đề sức khỏe nghiêm trọng. Tác hại do chì gây ra có thể không bao giờ biến mất. Quá nhiều chì trong cơ thể, hoặc ngộ độc chì, ở trẻ em có thể làm tổn thương não, thận và hệ thần kinh, làm chậm sự tăng trưởng và phát triển, gây khó học, làm hỏng thính giác và lời nói, cũng như gây ra các vấn đề về hành vi. Người trưởng thành cũng bị chì làm ảnh hưởng xấu đến sức khỏe. Ở phụ nữ mang thai, chì có thể làm tăng nguy cơ sảy thai và khiến em bé bị sinh non, sinh quá nhỏ hoặc có vấn đề về học tập hoặc hành vi. Ở người trưởng thành, chì có thể gây huyết áp cao và dẫn đến giảm khả năng sinh sản ở nam giới.

CHÌ TRONG NHÀ Ở

Sơn chì và bụi từ sơn chì là những nguồn phơi nhiễm chì chính đối với trẻ em. Trẻ em và người trưởng thành có thể tiếp xúc với chì trong các dự án cải tạo hoặc bất cứ khi nào sơn chì được chà nhám, cạo hoặc đốt không đúng cách.

Trẻ em cũng có thể bị phơi nhiễm nếu bề mặt sơn không được bảo trì theo thời gian. Sơn vỡ vụn thành bụi làm ô nhiễm nhà cửa và đất. Bụi hoặc đất này bám vào đồ chơi, bàn tay và đồ vật mà trẻ thường đưa vào miệng, khiến các em bị phơi nhiễm chì. Trẻ em cũng có thể bị phơi nhiễm chì qua việc ăn, nhai hoặc mút các vật được sơn chì như bề mặt cửa sổ hoặc đồ nội thất.

LUẬT VỀ SƠN CHÌ CỦA VERMONT CÁC THỰC HÀNH VỀ KIỂM TRA, SỬA CHỮA VÀ LÀM SẠCH

Luật về Sơn Chì của Vermont đã được thông qua vào năm 1996 và được sửa đổi lần cuối vào năm 2017 (18 VSA Chương 38). Luật yêu cầu chủ của các tòa nhà cũ và cơ sở chăm sóc trẻ em thực hiện các bước để giúp ngăn trẻ em khỏi việc phơi nhiễm chì - được gọi là Các Thực Hành về Kiểm Tra, Sửa Chữa và Làm Sạch (IRC) (thay đổi từ "Thực Hành Bảo Trì Thiết Yếu (EMP)" kể từ ngày 1 tháng 10 năm 2022). Nếu một bất động sản cho thuê nhà ở hoặc cơ sở chăm sóc trẻ em được xây dựng trước năm 1978, chủ sở hữu tài sản hoặc công ty quản lý tài sản phải tuân thủ Luật về Sơn Chì của Vermont. Họ phải:

- Cung cấp cho người thuê nhà một cuốn sách hướng dẫn đã được phê duyệt về phòng chống ngộ độc chì.
- Đăng một thông báo đã được phê duyệt yêu cầu mọi người báo cáo về những nơi bị bong tróc hoặc hư hỏng sơn. Xem [mẫu thông báo](#) trong phần Công Cụ.
 - Hoàn thành Các Thực Hành về Kiểm Tra, Sửa Chữa và Làm Sạch (IRC) hàng năm, bao gồm: Kiểm tra tài sản bên trong và bên ngoài.
 - Xác định các khu vực nơi sơn hoặc lớp phủ hiện trong tình trạng kém (bong tróc hoặc bung ra) và đảm bảo những nơi đó được xử lý kịp thời theo cách an toàn với chì.
 - Xác minh rằng tất cả các cửa sổ gỗ trước năm 1978 đều có gắn phần quay cửa sổ.
 - Loại bỏ mảnh sơn có thể nhìn thấy trên mặt đất ra khỏi tòa nhà.
 - Thực hiện vệ sinh chuyên dụng trong các khu vực chung.
- Ký vào bản tuyên bố tuân thủ xác nhận rằng các Thực Hành IRC đã được thực hiện và cung cấp một bản sao cho người thuê nhà, hãng bảo hiểm và Sở Y Tế ít nhất một lần mỗi 365 ngày.

CHỨNG NHẬN IRC

Thực Hành IRC phải được thực hiện bởi một người có chứng nhận Thực Hành IRC - đây có thể là chủ nhà hoặc người quản lý tài sản. Để được chứng nhận IRC, cá nhân phải tham gia khóa đào tạo Thực Hành IRC đã được Sở Y Tế phê duyệt và làm bài kiểm tra. Khóa đào tạo Thực Hành IRC được cung cấp trực tiếp và trực tuyến. Tổng thời gian đào tạo và kiểm tra là khoảng ba giờ. Tìm kiếm khóa đào tạo và có thêm thông tin về các yêu cầu đối với Thực Hành IRC tại <https://healthvermont.gov/IRC>. Quý vị cũng có thể gửi khiếu nại về việc không tuân thủ luật về sơn chì của Vermont ở cuối trang web.

QUY ĐỊNH VỀ SƠN CHÌ ĐỐI VỚI NHÀ Ở XÂY TRƯỚC NĂM 1978

Tất cả các ngôi nhà được xây dựng trước năm 1978 được cho là có sơn gốc chì bên trong nhà hoặc trên bề mặt. Việc loại bỏ sơn chì, còn được gọi là "khắc phục" hay "giảm bớt", là không bắt buộc theo quy định của pháp luật. Thay vào đó, chủ nhà có trách nhiệm giữ ổn định lớp sơn chì và tiến hành cải tạo hoặc sửa chữa một cách an toàn với chì.

LUẬT VỀ SƠN CHÌ CỦA VERMONT CẢI TẠO, SỬA CHỮA, SƠN VÀ BẢO TRÌ

Luật Vermont gần đây đã được cập nhật để kết hợp các quy định về Cải Tạo, Sửa Chữa và Sơn của EPA. Điều đó có nghĩa là nếu chủ nhà đang tiến hành cải tạo, sửa chữa, sơn hoặc bảo trì (RRPM) ảnh hưởng đến hơn 1 foot vuông bề mặt đã sơn ở mỗi phòng bên trong hoặc bề mặt bên ngoài, việc này phải được thực hiện bởi một cá nhân và công ty có giấy phép RRPM Vermont thích hợp và họ phải cung cấp cho người thuê nhà thông tin về việc họ đang làm và các mối nguy hiểm của sơn chì.

Chủ nhà, người quản lý tài sản hay nhà thầu mà chủ nhà thuê đều phải áp dụng các thực hành an toàn với chì khi làm việc để đảm bảo loại bỏ bụi và mảnh vụn chì. Điều này bao gồm sử dụng các tấm nhựa để bao quanh các khu vực làm việc, đặt các biển cảnh báo về các mối nguy hiểm tiềm ẩn của chì, dọn dẹp và bảo đảm an toàn cho khu vực làm việc hàng ngày, dọn dẹp tất cả các khu vực làm việc khi công việc hoàn thành để không có bụi, mảnh sơn hoặc mảnh vụn trong khu vực làm việc.

Ngoài ra, luật về sơn chì của Vermont cấm sử dụng các thực hành không an toàn khi làm việc bao gồm loại bỏ sơn có chì bằng cách đốt, sử dụng súng nhiệt, phun rửa áp lực, cạo khô, sử dụng dụng cụ điện mà không có giấy phép và sử dụng hóa chất. Những thực hành không an toàn khi làm việc này làm tăng nguy cơ phơi nhiễm chì.

Tìm hiểu thêm thông tin về các quy định RRPM của Vermont tại <https://healthvermont.gov/RRPM>

LỢI ÍCH CỦA LUẬT VỀ SƠN CHÌ

BẢO VỆ TRẺ EM

Các thực hành bảo trì liên tục đơn giản sẽ giúp trẻ em không tiếp xúc với chì.

BẢO VỆ CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN

Chủ sở hữu tài sản tuân thủ luật pháp được pháp luật bảo hộ cao hơn.

BẢO VỆ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Luật về sơn chì cấm áp dụng các thực hành không an toàn khi làm việc, điều này sẽ làm giảm sự phơi nhiễm chì của người lao động.

GIỮ TÀI SẢN Ở TÌNH TRẠNG TỐT

KHI XÂY RA SỰ CỐ: LỜI KHUYÊN CHO CHỦ SỞ HỮU

- Đáp ứng kịp thời các yêu cầu bảo trì.
- Thực hiện kiểm tra định kỳ căn hộ và khu nhà ở.
- Tuân thủ tất cả các yêu cầu hoặc lệnh sửa chữa do quan chức tiểu bang hoặc địa phương đưa ra.
- Thiệt hại có chủ ý có thể được coi là phá hoại trong một số trường hợp.
- Thanh tra Sức Khỏe và An Toàn Cháy Nổ có thể hỗ trợ chủ sở hữu.



NẾU NGƯỜI THUÊ NHÀ CÓ TRÁCH NHIỆM THANH TOÁN CÁC DỊCH VỤ TIỆN ÍCH THIẾT YẾU NHƯNG KHÔNG ĐƯỢC CUNG CẤP NHỮNG TIỆN ÍCH ĐÓ

Nếu hợp đồng thuê nhà yêu cầu người thuê phải thanh toán bất kỳ tiện ích thiết yếu nào (SUỐI ẨM, ĐIỆN, NƯỚC, XỬ LÝ NƯỚC THẢI) và những tiện ích này đã bị ngắt vì không thanh toán, quý vị có các lựa chọn như sau:

- Người thuê nhà đã vi phạm Bộ Luật Sức Khỏe và/hoặc An Toàn Cháy Nổ. Thanh Tra Thi Hành Bộ Luật, Cán Bộ Y Tế Thị Trấn và Thanh Tra An Toàn Cháy Nổ cũng sẵn sàng hỗ trợ quý vị!
- Người thuê nhà đã vi phạm hợp đồng cho thuê. Quý vị có thể gửi thông báo trực xuất theo quy định của pháp luật.
- Quý vị có thể chuyển tiện ích sang tên của mình để ngăn ngừa thiệt hại (đây là một tùy chọn KHÔNG được pháp luật quy định).
- Nếu người thuê nhà đã khiến dịch vụ sưởi ấm bị ngừng trong những tháng mùa đông và có nguy cơ tiềm ẩn đối với tài sản của quý vị do vỡ đường ống, quý vị **CÓ THỂ** có lý do pháp lý để ngắt nguồn cấp nước và thoát nước đường ống. **Luôn tham vấn pháp lý trước khi thực hiện bước này vì việc ngắt các tiện ích thiết yếu thường bị cấm.**

KHI XẢY RA SỰ CỐ: BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC HỢP PHÁP CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

ÁP DỤNG PHẦN "SỬA CHỮA VÀ KHẤU TRỪ" ĐỐI VỚI CÁC SỬA CHỮA NHỎ

- Nếu việc sửa chữa không được thực hiện sau khi có yêu cầu ban đầu, hãy gửi yêu cầu bằng văn bản. **Việc lưu hồ sơ cũng rất quan trọng.**
- Cần nhắc áp dụng luật "Sửa Chữa và Khấu Trừ"* của Vermont đối với các sửa chữa nhỏ.
 - Luật Sửa Chữa và Khấu Trừ yêu cầu người thuê nhà đưa ra yêu cầu sửa chữa bằng văn bản và sau đó cho phép chủ sở hữu sửa chữa trong vòng 30 ngày. Có một [mẫu thư](#) cho mục đích trên có trong phần "Công Cụ" của Sách Hướng Dẫn này.
 - Việc sửa chữa được yêu cầu phải là một hạng mục cần thiết để tuân thủ các quy định xây dựng, nhà ở hoặc y tế, hoặc "một điều khoản quan trọng của hợp đồng cho thuê."
 - Sau 30 ngày, người thuê nhà có thể thuê dịch vụ hoặc tự thực hiện sửa chữa và khấu trừ chi phí vào tiền thuê tháng tiếp theo. Người thuê nhà không được khấu trừ quá một nửa tiền thuê nhà.
 - Bản sao hóa đơn phải được cung cấp cho chủ sở hữu.
 - Người thuê nhà KHÔNG nên tự thực hiện những công việc sửa chữa cần đến kỹ thuật viên được cấp phép, chẳng hạn như điện, sưởi ấm hoặc hệ thống ống nước.
 - Việc này có thể cần đến giấy phép.
- Luật Sửa Chữa và Khấu Trừ cũng có thể được áp dụng để buộc chủ sở hữu tuân thủ các điều khoản của hợp đồng thuê nhà bằng văn bản. Ví dụ, nếu hợp đồng thuê nhà quy định rằng các dịch vụ như dọn rác, dọn tuyết hoặc đỗ xe đã bao gồm nhưng trên thực tế không được cung cấp, người thuê nhà sẽ tự sắp xếp, bao gồm cả việc trả tiền cho bãi đậu xe bên ngoài.

**Nếu nhu cầu sửa chữa là khẩn cấp, chẳng hạn như không có dịch vụ sưởi ấm vào mùa đông hoặc nếu việc sửa chữa quá đắt, tốt nhất quý vị nên sử dụng một hoặc nhiều tùy chọn được liệt kê bên dưới thay vì sửa chữa và khấu trừ.*

SỬA CHỮA VÌ SỨC KHỎE VÀ AN TOÀN

- Gọi cho [Cán Bộ Y Tế Thị Trấn](#) hoặc Thanh Tra Bộ Luật Thành Phố để yêu cầu kiểm tra việc thực hiện Bộ Luật Sức Khỏe Nhà Ở Cho Thuê. Việc kiểm tra được thực hiện miễn phí. Thanh tra của quý vị có thẩm quyền yêu cầu khắc phục mọi Vi Phạm Bộ Luật.
- Truy cập [trang web của Ban An Toàn Cháy Nổ VT](#) để nộp đơn khiếu nại về các vấn đề an toàn cháy nổ, điện hoặc hệ thống ống nước.
- Thông tin liên hệ có trong phần tài liệu của sách hướng dẫn này.

GIỮ LẠI TIỀN THUÊ NHÀ*

Luật Vermont chỉ cho phép giữ lại tiền thuê nhà vì **một** lý do duy nhất - vi phạm nghiêm trọng quy định về sức khỏe hoặc an toàn tính mạng, ảnh hưởng đến **sức khỏe vật chất và an toàn** của người thuê nhà và **chỉ** sau khi người thuê đã thực hiện các bước sau:

- Người thuê nhà phải thông báo bằng văn bản cho chủ nhà về vấn đề. Tốt nhất là gửi thông báo bằng thư bảo đảm.
- Chủ nhà sau đó có một khoảng thời gian hợp lý để khắc phục vấn đề.
- Thời gian chủ nhà phải thực hiện việc sửa chữa phụ thuộc vào chính vấn đề đó.
(Không phải lúc nào cũng là 30 ngày.) [9 V.S.A. Chương 137, §4458](#)

Người thuê nhà cũng có thể:

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà bằng thông báo hợp lý.
- Tìm kiếm biện pháp khẩn cấp tạm thời (xin lệnh của tòa án).
- Nộp đơn kiện dân sự chống lại chủ nhà.

***Giữ lại tiền thuê nhà là một bước nghiêm trọng và không nên thực hiện cho đến khi quý vị tham vấn một tư vấn thuê nhà chuyên nghiệp hoặc luật sư. Hàng năm, Vermont Tenants làm việc với rất nhiều người không thực hiện đúng thủ tục và cuối cùng bị trục xuất khỏi nhà. Điều cần thiết là người thuê nhà phải tiết kiệm một khoản tiền và chuẩn bị sẵn trong trường hợp chủ nhà tiến hành quá trình trục xuất. (Xem "[Phiên Điều Trần Ký Quy Tiền Thuê Nhà](#)")**

NẾU CHỦ SỞ HỮU CÓ TRÁCH NHIỆM THANH TOÁN TIỀN NƯỚC VÀ HÓA ĐƠN KHÔNG ĐƯỢC THANH TOÁN:

- Bắt đầu bằng cách liên hệ với [Cán Bộ Y Tế Thị Trấn](#) của quý vị.
- Nếu chủ sở hữu không tuân thủ các hướng dẫn của cán bộ hoặc nếu việc kiểm tra không được thực hiện, quý vị vẫn còn lựa chọn.
- Một đạo luật đã được thông qua vào năm 2015 cho phép người thuê nhà lựa chọn đứng tên cho dịch vụ nước nếu chủ sở hữu không thanh toán hóa đơn và tiện ích bị ngắt. Cụ thể:

Người thuê nhà được thông báo ngắt dịch vụ do sự chậm trễ của người thanh toán có quyền yêu cầu và thanh toán để tiếp tục sử dụng dịch vụ hoặc nối lại dịch vụ cấp thoát nước tại nhà ở cho thuê mà công ty dịch vụ tiện ích cung cấp. Nếu bất kỳ khoản phí cấp thoát nước nào được bao gồm trong tiền thuê nhà, người thuê nhà có thể khấu trừ các khoản phí dịch vụ cấp thoát nước đã trả cho thành phố từ tiền thuê nhà của mình theo 9 V.S.A. § 4459. (Sửa Chữa và Khấu Trừ) Trong những trường hợp như vậy, công ty dịch vụ tiện ích sẽ không yêu cầu người thuê phải trả mọi khoản nợ lớn hơn một chu kỳ thanh toán.

[24 V.S.A. § 5143\(c\)](#)

*Điều này có nghĩa là người thuê nhà có thể chịu trách nhiệm trả tiền nước, nếu khoản tiền này đã được bao gồm trong tiền thuê nhà. Sau đó, họ có thể khấu trừ chi phí này từ khoản thanh toán tiền thuê hàng tháng của mình. Đối với các hóa đơn quá hạn, công ty dịch vụ tiện ích không thể tính phí người thuê nhiều hơn một chu kỳ thanh toán.

NẾU CHỦ SỞ HỮU CÓ TRÁCH NHIỆM THANH TOÁN CÁC DỊCH VỤ TIỆN ÍCH THIẾT YẾU (SƯỜI ẤM, ĐIỆN, NƯỚC, XỬ LÝ NƯỚC THẢI) VÀ NHỮNG TIỆN ÍCH NÀY KHÔNG ĐƯỢC CUNG CẤP:

- Bắt đầu bằng cách liên hệ với Thanh Tra Bộ Luật hoặc Văn Phòng Y Tế Thị Trấn của quý vị.
- Nếu chủ sở hữu không tuân thủ các hướng dẫn của thanh tra hoặc việc kiểm tra không được thực hiện, người thuê nhà có thể nộp Lệnh Cứu Trợ Khẩn Cấp cụ thể đối với các tiện ích thiết yếu tại tòa. Liên hệ [Vermont Tenants](#) hoặc luật sư trong trường hợp như vậy.
- Đây là phương án tốt hơn trong các trường hợp nhiều căn hộ cùng sử dụng tiện ích và không có đồng hồ riêng biệt.

*** CÁC BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC NÓI TRÊN SẼ KHÔNG ĐƯỢC ÁP DỤNG VỚI NGƯỜI THUÊ NHÀ NẾU VẤN ĐỀ XẢY RA DO CỐ Ý HOẶC SƠ SUẤT CỦA NGƯỜI LƯU TRÚ HOẶC KHÁCH TỚI THĂM.**

PHẦN 5: CÁC VẤN ĐỀ THƯỜNG GẶP

VẤN ĐỀ GIỮA NHỮNG NGƯỜI CÙNG THUÊ NHÀ



Vấn đề giữa những người cùng thuê nhà có thể gây khó khăn cho tất cả các bên. Người thuê nhà thường hay cảm thấy chủ sở hữu không có hành động gì về vấn đề này, còn chủ sở hữu lại liên tục phải nhận những cuộc gọi phàn nàn. Trên thực tế, chủ sở hữu không phải lúc nào cũng chịu trách nhiệm khi những người thuê nhà không thể hòa thuận và các phương án giải quyết vấn đề của họ có thể bị hạn chế.

Mặc dù người thuê nhà có quyền "Tận Hưởng Sự Bình Yên", nhưng có một sự khác biệt lớn giữa việc hai người thuê nhà không hòa thuận và "quấy rối". Quấy rối là từ một phía.

Trong thời hạn cho thuê trên hợp đồng, biện pháp duy nhất mà chủ sở hữu có thể thực hiện là chấm dứt hợp đồng thuê nhà của một hoặc cả hai người thuê nhà liên quan, điều này chỉ có thể xảy ra nếu chủ sở hữu thắng vụ kiện trực xuất "Có Lý Do". Điều này không phải lúc nào cũng dễ dàng và phụ thuộc quyết định cuối cùng của thẩm phán. Tuy nhiên, nếu người thuê nhà không có hợp đồng thuê trong một khoảng thời gian cố định (ví dụ: có hợp đồng thuê hàng tháng hoặc có hợp đồng thuê ban đầu trong một năm đã hết hạn và không được gia hạn), hầu hết chủ nhà có thể chỉ cần trực xuất không lý do hoặc không gia hạn ([xem trang 39](#) để biết thêm chi tiết).

VÍ DỤ VỀ VI PHẠM QUYỀN TẬN HƯỞNG SỰ BÌNH YÊN CỦA NGƯỜI THUÊ NHÀ:

- Tiếng ồn quá mức vào những thời điểm được thị trấn của quý vị quy định là "giờ cấm tiếng ồn".
- Quấy rối tại các khu vực chung.
- Bạo lực hoặc đe dọa đối với quý vị hoặc khách tới thăm.
- Làm hư hại tài sản của quý vị.

LỜI KHUYÊN CHO CHỦ SỞ HỮU

- Vui lòng kiểm tra thông tin đánh giá!
- Tìm những người thuê nhà có khả năng hòa thuận có thể giúp tránh được vấn đề này.
- Thu hút những người đang thuê nhà tham gia tìm kiếm những người thuê nhà mới. Tạo ra những cơ hội để họ gặp gỡ những người người lưu trú tiềm năng.

LỜI KHUYÊN CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

- Những tiếng ồn bình thường, phát ra hàng ngày không vi phạm quyền của quý vị.
- Cố gắng giải quyết vấn đề trước khi tìm đến chủ sở hữu. Việc quý vị "không hòa thuận" với hàng xóm không hẳn là vấn đề của chủ nhà.
- Đừng phản ứng với những người hàng xóm quấy rối quý vị.
- Nếu quý vị "quấy rối lại" hoặc đối đầu với họ, quý vị cũng có thể vi phạm hợp đồng thuê nhà của mình.
- Báo cáo bằng văn bản cho chủ sở hữu về các vi phạm được nêu dưới đây.
- Nếu phù hợp, báo cáo vi phạm *ngghiêm trọng* cho Cảnh Sát. Gửi một bản sao báo cáo Cảnh Sát cho chủ sở hữu.
- Hãy kiên nhẫn. Chủ sở hữu không thể cứ thế trực xuất người hàng xóm có hành vi vi phạm. Việc trực xuất cần có thời gian.
- Liên hệ [Vermont Tenants](#) để được giúp đỡ.

CHĂM SÓC CỎ VÀ DỌN TUYẾT



- Chủ sở hữu không bắt buộc phải cung cấp dịch vụ chăm sóc cỏ hoặc dọn tuyết trừ khi các dịch vụ này có trong các điều khoản của hợp đồng cho thuê.
- Việc dọn tuyết trong hợp đồng thường bao gồm khu vực đậu xe và đường lái xe vào nhà, không bao gồm từng lối vào. Trao đổi với chủ sở hữu để làm rõ những việc họ sẽ làm và không làm.
- Nếu dịch vụ chăm sóc cỏ không được bao gồm trong hợp đồng cho thuê thì người thuê nhà thường chịu trách nhiệm.
- Nếu tài sản bị bỏ hoang đến mức trở thành mối nguy hiểm cho sức khỏe cộng đồng, Thanh Tra Bộ Luật hoặc Cán Bộ Y Tế Thị Trấn có thể yêu cầu chủ sở hữu dọn dẹp. Trong trường hợp này, nếu việc chăm sóc cỏ là trách nhiệm của người thuê nhà, chủ sở hữu có thể tính phí người thuê cho các chi phí phát sinh.

BÃI ĐẬU XE

- Chủ sở hữu không bắt buộc phải cung cấp chỗ đậu xe trừ khi điều này có trong trong các điều khoản của hợp đồng cho thuê.
- Việc chủ sở hữu tính phí chỗ đậu xe đối với người thuê nhà là hợp pháp, trừ khi chỗ đó được quy định là "Bãi Đậu Xe Dành Cho Người Khuyết Tật".
- Nếu chỗ đậu xe được bao gồm trong hợp đồng thuê bằng văn bản và không được cung cấp, người thuê nhà có thể áp dụng "[Luật Sửa Chữa và Khấu Trừ](#)" để buộc chủ nhà tuân thủ hợp đồng cho thuê.



ĐĨA TRUYỀN HÌNH VỆ TINH VÀ ĂNG-TEN

Mặc dù các dịch vụ này không được đề cập trong luật thuê nhà của Vermont, những dịch vụ này nằm trong các quy định của FCC.

Một [Tờ Thông Tin của FCC](#) về vị trí của ăng-ten và đĩa truyền hình vệ tinh có trong phần "Công Cụ" của Sách Hướng Dẫn này.



CHUYÊN HƯỚNG TIỆN ÍCH

Chuyên Hướng Tiện Ích là thuật ngữ được sử dụng để mô tả tình huống mà người thuê nhà trả tiền cho tiện ích được sử dụng bên ngoài căn hộ của họ. Điều này bao gồm các khu vực chung, các căn hộ khác hoặc các khu vực được chủ sở hữu sử dụng riêng, chẳng hạn như các tòa nhà bên ngoài hoặc nơi ở hoặc kinh doanh của chủ sở hữu. Nếu người thuê nhà nghĩ rằng họ có thể đang trả tiền cho các tiện ích mà họ không sử dụng, họ nên bắt đầu bằng cách nói chuyện với chủ sở hữu. Nếu vấn đề không thể được giải quyết, đây là một số phương án có thể áp dụng:

CÁC PHƯƠNG ÁN CÓ THỂ ÁP DỤNG CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

- Hầu hết các thợ điện được cấp phép sẽ không thiết lập một hệ thống dây điện như vậy. Nếu quý vị cho rằng công việc về điện được thực hiện bởi một người không có giấy phép, hãy liên hệ với Sở An Toàn Công Cộng, [Ban An Toàn Cháy Nổ](#) để kiểm tra tính an toàn và tuân thủ các quy tắc về điện. Nhận một bản sao của báo cáo.
- Các thành phố có Văn Phòng Thi Hành Bộ Luật riêng cũng có thể thực thi một số quy định về an toàn cháy nổ.
- Nếu việc kiểm tra cho thấy rằng quý vị đang trả tiền cho các khu vực bên ngoài căn hộ của mình, hãy ước tính khoản thanh toán vượt mức và gửi hóa đơn cho chủ nhà.
- Nếu không thể giải quyết được tình huống, quý vị có thể nộp đơn kiện tại tòa án xử các vụ kiện nhỏ. Nếu quý vị nghi ngờ rằng mình đang trả tiền cho các khu vực nằm ngoài căn hộ của quý vị, nhưng không xảy ra vi phạm nào về các quy định về điện hoặc an toàn cháy nổ để có thể yêu cầu một cuộc kiểm tra chính thức, quý vị có thể thuê thợ điện để ghi lại những khoản quý vị đang phải thanh toán và sử dụng thông tin này tại tòa án xử các vụ kiện nhỏ.

LỜI KHUYÊN CHO CHỦ SỞ HỮU

- Mỗi căn hộ nên có đồng hồ đo tiện ích riêng. Các khu vực chung nên được đo riêng cho một tài khoản đứng tên quý vị.
- Nếu không thể đo riêng, chi phí tiện ích nên được bao gồm trong tiền thuê nhà.
- Việc chủ sở hữu "bán lại" cho người thuê nhà một tiện ích công cộng, được quản lý là vi phạm pháp luật. Các tiện ích được quản lý bao gồm nước, điện và khí đốt tự nhiên được cấp qua đường ống.

THIẾT BỊ

- Chủ sở hữu không bắt buộc phải cung cấp các thiết bị như bếp và tủ lạnh.
- Nếu các thiết bị được cung cấp, chủ sở hữu có nghĩa vụ giữ các thiết bị này trong tình trạng hoạt động tốt.
- Chủ sở hữu có thể né tránh trách nhiệm bảo trì các thiết bị bằng cách đưa một điều khoản vào hợp đồng thuê nhà rằng họ không đại diện về tình trạng của các thiết bị và tuyên bố rõ ràng rằng người thuê chịu toàn bộ trách nhiệm đối với việc sửa chữa các thiết bị.
- Nếu chủ sở hữu không sửa chữa một thiết bị hư hỏng thuộc trách nhiệm của mình, người thuê nhà có thể sửa chữa thiết bị đó và khấu trừ chi phí vào tiền thuê nhà. Xem phần "[Sửa Chữa và Khấu Trừ](#)" để biết cách thực hiện phù hợp.

PHẦN 6: CHUYỂN RA NGOÀI

CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

Hợp đồng thuê nhà là một hợp đồng ràng buộc về mặt pháp lý. Việc người thuê chấm dứt hợp đồng thuê nhà có thể để lại hậu quả tài chính nghiêm trọng.

Luật của Vermont cho phép chủ sở hữu ràng buộc người thuê nhà về tài chính thông qua hợp đồng thuê nhà cho đến khi căn hộ được thuê lại. Luật này cũng cho phép chủ sở hữu tính phí người thuê cho các chi phí hợp lý liên quan đến việc thuê lại.

LÝ DO PHÁP LÝ ĐỂ CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

- Những vi phạm An Toàn Tính Mạng hoặc Sức Khỏe Nghiêm Trọng có thể gây nguy hiểm cho sức khỏe hoặc sự an toàn của người lưu trú nhưng **CHỈ SAU KHI**:
 - Người thuê nhà cung cấp thông báo bằng văn bản về vấn đề cho chủ sở hữu.VÀ
 - Chủ sở hữu được cho phép một khoảng thời gian "hợp lý" để khắc phục vấn đề.
 - Nếu vấn đề không được giải quyết, người thuê nhà vẫn phải đưa ra "thông báo hợp lý" để rời đi.
- Người thuê nhà được gọi đi nghĩa vụ quân sự.
- Nằm trong yêu cầu Điều Chỉnh Hợp Lý của người thuê nhà là người khuyết tật.
- Là một trong các biện pháp bảo vệ dành cho các nạn nhân bị lạm dụng gia đình, tấn công tình dục và rình rập theo luật phân biệt đối xử về nhà ở của Vermont.

NHỮNG NGƯỜI THUÊ NHÀ ĐANG CÂN NHẮC CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ CẦN ĐƯỢC TƯ VẤN PHÁP LÝ TRƯỚC KHI THỰC HIỆN!

LỜI KHUYÊN CHO CHỦ SỞ HỮU

- Soạn thảo hợp đồng thuê nhà bằng văn bản.
- Hiểu được rằng người thuê nhà có thể rời đi bất cứ lúc nào, nhưng nếu quý vị có hợp đồng thuê nhà với thời hạn dài hơn, người thuê nhà có thể phải chịu trách nhiệm tài chính đối với thời hạn thuê nhà.
- Nếu người thuê nhà chuyển đi sớm, chủ nhà có nghĩa vụ pháp lý trong việc cố gắng thuê lại căn hộ.



CÁC YÊU CẦU VỀ THÔNG BÁO ĐỐI VỚI NGƯỜI THUÊ NHÀ CHUYỂN ĐI

- Luật pháp không phải là thông báo trước 30 ngày, mà là:
 - Ít nhất số ngày tương đương với Toàn Bộ Thời Gian Thuê.
 - Nếu tiền thuê nhà phải trả vào ngày đầu tiên, thông báo phải được đưa ra trước ngày cuối cùng của tháng đó để người thuê nhà rời đi trước ngày cuối cùng của tháng thông báo.
 - Ví dụ: Quý vị gửi thông báo vào hoặc trước ngày 30 tháng 6, thời hạn thông báo của quý vị là tháng 7. Quý vị rời đi trước nửa đêm ngày 31 tháng 7.
- Thời hạn trên được áp dụng trừ khi có ghi chú khác trong hợp đồng thuê. Nếu hợp đồng thuê ghi 30 ngày, đó là thông báo bạn phải đưa ra và được phép thông báo chuyển đi vào giữa tháng. Nếu hợp đồng thuê yêu cầu thời gian thông báo dài hơn, quý vị phải thực hiện theo thời gian được nêu trong đó. Điều này vẫn áp dụng ngay cả khi hợp đồng thuê đã hết hạn.
- Sắc Lệnh của Thành Phố Burlington yêu cầu người thuê nhà khi chuyển đi phải thông báo trước một khoảng thời gian bằng HAI lần Toàn Bộ Thời Gian Thuê, trừ khi có quy định khác trong hợp đồng thuê nhà.
- Nếu mất thu nhập từ việc cho thuê, chủ sở hữu có thể khấu trừ tiền đặt cọc của người thuê nhà vì thông báo không đúng hạn.

LỜI KHUYÊN CHO CHỦ SỞ HỮU

- Nếu người thuê nhà gửi cho quý vị một thông báo bằng lời nói rằng họ sắp chuyển đi, hãy yêu cầu họ viết thông báo bằng văn bản.
- Nếu người thuê chuyển đi trước khi kết thúc thời hạn thuê, hãy đảm bảo rằng quý vị cố gắng thuê lại căn hộ.
- Thời gian hoàn trả tiền đặt cọc bắt đầu từ ngày người thuê nhà chuyển đi, không phải là kết thúc thời hạn thuê hoặc thông báo.

LỜI KHUYÊN CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

- Sử dụng mẫu [Thông báo Chuyển Đi](#) được cung cấp trong phần "Công Cụ" của Sách Hướng Dẫn này.
- Thông báo càng sớm càng tốt ngoài quy định theo luật.

KỶ VỌNG VỀ TÌNH TRẠNG TRẢ NHÀ

Nguyên tắc chung là khi chuyển đi, người thuê nhà giữ nguyên trạng thái ban đầu của căn hộ. Hao mòn thông thường là không thể tránh khỏi và không được khấu trừ vào tiền đặt cọc. Bảo trì định kỳ nhà ở là trách nhiệm của chủ sở hữu, không phải của người thuê nhà.

LỜI KHUYÊN CHO CHỦ SỞ HỮU

- Chụp ảnh mọi thiệt hại.
- Xem qua căn hộ theo một [danh mục](#) (giống với biểu mẫu được sử dụng khi người thuê chuyển đến).
- Người thuê nhà không bắt buộc phải có mặt để kiểm tra việc trả nhà.

LỜI KHUYÊN CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

- Yêu cầu chủ sở hữu xem qua căn hộ với quý vị 2 đến 3 tuần trước khi chuyển đi. Yêu cầu chủ sở hữu chỉ ra bất kỳ việc sửa chữa nào mà họ cho rằng đó là trách nhiệm của quý vị.
- Nếu quý vị không chắc việc sửa chữa đó có phải là trách nhiệm của mình hay không, hãy gọi cho [Vermont Tenants](#) để được hỗ trợ.
- Chụp ảnh sau khi quý vị đã chuyển tài sản ra ngoài và dọn dẹp căn hộ.
- Quý vị chịu trách nhiệm về những thiệt hại do khách tới thăm hoặc tai nạn gây ra.

HOÀN TRẢ TIỀN ĐẶT CỌC VÀ TRANH CHẤP

Trong hầu hết các trường hợp, tranh chấp tiền đặt cọc được giải quyết tại Tòa Án Khiếu Nại Nhỏ. * Cả hai bên đều nên có chứng cứ rõ ràng về tình trạng căn hộ ban đầu khi chuyển đến để tránh hành động của tòa án hoặc làm bằng chứng nếu diễn ra một vụ kiện để giải quyết bất đồng.

*Tại Burlington, có thể sử dụng dịch vụ của Hội Đồng Đánh Giá Nhà Ở thay vì Tòa Án Khiếu Nại Nhỏ.

HOÀN TRẢ TIỀN ĐẶT CỌC

- Theo luật Vermont, chủ sở hữu phải trả lại tiền đặt cọc, bao gồm các mục được khấu trừ, trong vòng 14 ngày kể từ ngày người thuê thông báo họ đã chuyển đi hoặc khi phát hiện ra họ đã chuyển đi.
- 14 ngày này bắt đầu từ ngày sau khi người thuê rời khỏi căn hộ, bất luận ngày được đưa ra trong thông báo là ngày nào.
- Tiền đặt cọc phải được đóng dấu bưu điện trong vòng 14 ngày, không nhất thiết người thuê phải nhận được trong thời gian đó.
- Nếu chủ sở hữu không biết địa chỉ mới của người thuê, tiền đặt cọc phải được gửi đến địa chỉ đã biết cuối cùng (căn hộ mà người thuê vừa chuyển đi).

TRANH CHẤP TIỀN ĐẶT CỌC

- Nếu chủ sở hữu không gửi lại tiền đặt cọc cho người thuê nhà trong khoảng thời gian được yêu cầu, chủ sở hữu sẽ mất quyền khấu trừ và phải trả lại toàn bộ tiền đặt cọc. Điều này không có nghĩa là người thuê nhà không còn phải chịu trách nhiệm cho bất kỳ khoản nợ nào đối với thiệt hại, dịch vụ tiện ích hoặc tiền thuê nhà chưa thanh toán. Chủ sở hữu có thể nộp đơn tại Tòa Án Khiếu Nại Nhỏ.
- Chủ sở hữu có thể yêu cầu thanh toán số tiền còn nợ và những thiệt hại ngoài số tiền đặt cọc.
- Nếu chủ sở hữu cố tình giữ lại tiền đặt cọc, họ có thể bị Tòa Án Khiếu Nại Nhỏ hoặc Hội Đồng Đánh Giá Nhà Ở yêu cầu trả lại gấp đôi số tiền đặt cọc. Việc chứng minh cho sự cố ý này sẽ phụ thuộc vào người thuê nhà.

TÀI SẢN VÔ THỪA NHẬN SAU KHI CHUYỂN ĐI

Điều này áp dụng **chỉ với** tài sản bị bỏ lại trong một căn hộ cho thuê sau khi;

- Người thuê nhà đã thông báo cho chủ sở hữu rằng những người thuê nhà đã chuyển đi, hoặc
- Sau khi người thuê nhà đã chuyển đi vào cuối thời hạn thuê.

9 V.S.A. §4462(d): *Bất kỳ tài sản cá nhân nào còn sót lại trong căn hộ hoặc khu nhà ở cho thuê sau khi người thuê đã chuyển đi có thể được chủ nhà xử lý mà không cần thông báo hoặc chịu trách nhiệm pháp lý đối với người thuê hoặc chủ sở hữu tài sản cá nhân.*

* Đối với tài sản bị bỏ lại sau khi bị trục xuất, xem trang [9 V.S.A. §4462\(d\): 46](#)

*Đối với tài sản bị bỏ lại khi một căn hộ bị bỏ hoang, xem trang [47](#)



ĐÁNH GIÁ, GIỚI THIỆU

Không có luật về Chủ Nhà-Người Thuê Nhà nào quy định lời nói của chủ nhà khi được yêu cầu đánh giá người thuê nhà. Việc đánh giá có thể được khệp vào tội phi báng (đối với văn bản) và vu khống (đối với lời nói) nếu thông tin được cung cấp không đúng sự thật. Điều này cũng áp dụng đối với những bình luận của người thuê nhà về chủ sở hữu.

NGƯỜI THUÊ NHÀ: NẾU QUÝ VỊ NGHĨ RẰNG MỘT CHỦ NHÀ TRƯỚC ĐÂY CÓ THỂ ĐƯA RA ĐÁNH GIÁ KHÔNG TỐT:

- Quý vị có thể rất muốn loại bỏ chủ nhà đó ra khỏi danh sách. Tuy nhiên, nếu quý vị không nhắc đến chủ nhà này và công ty cho thuê nhà ở hoặc chủ sở hữu nhà ở được trợ cấp phát hiện ra, quý vị có thể bị từ chối nhà ở do gian lận hoặc không cung cấp thông tin đầy đủ trong đơn đăng ký nhà ở của mình.
- Cố gắng nói chuyện với chủ nhà cũ của quý vị. Yêu cầu họ đánh giá một cách đơn giản, tập trung vào những gì quý vị đã làm tốt, chẳng hạn như trả tiền thuê nhà đúng hạn.
- Hãy cho thấy rằng hoàn cảnh đã thay đổi, ví dụ:
 - Quý vị đã không trả tiền thuê nhà trong một khoảng thời gian nhất định vì tình trạng tài chính của căn hộ.
 - Thu thập hình ảnh, báo cáo của cơ quan y tế hoặc ý kiến từ những người đã thấy tình trạng căn hộ.
 - Một vấn đề về y tế hoặc tài chính khiến quý vị chậm trả tiền thuê nhà đã được giải quyết.
 - Những sự bất ổn diễn ra trong căn hộ của quý vị do tình trạng lạm dụng mà quý vị đang gặp phải. Thu thập ý kiến của những cố vấn biết về tình hình của quý vị, báo cáo của cảnh sát hoặc lệnh cấm.
 - Quý vị đã tìm thấy ngôi nhà mới cho thú cưng để tránh vi phạm quy định cấm thú cưng.
 - Quý vị hiện đang nhận các dịch vụ xã hội cho phép quý vị tuân thủ hợp đồng thuê nhà của mình.
- Hãy mở rộng suy nghĩ: ngoài ra còn những ai có thể đưa ra đánh giá? Xem xét các mối quan hệ cá nhân, chủ lao động, giáo viên, hàng xóm, nhân viên quản lý trường học và các nhà lãnh đạo tôn giáo.
- Có nhiều cách khác để thể hiện trách nhiệm tài chính. Việc có một tài khoản ngân hàng và tài khoản tiết kiệm cho thấy quý vị có thể quản lý tiền hoặc việc có người đồng ký tên với quý vị có thể giúp chủ nhà quyết định người cho thuê.

LỜI KHUYÊN CHO CHỦ SỞ HỮU

- Hãy trung thực.
- Bám sát thông tin có thể kiểm chứng và tránh đưa ra ý kiến cá nhân.

LỜI KHUYÊN CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

- Một lời đánh giá không tốt sẽ gây khó khăn cho việc tìm nhà ở mới.
- Hãy là một người thuê nhà có trách nhiệm - trả tiền thuê nhà đúng hạn, tuân theo các yêu cầu cho thuê, bảo quản tài sản.
- Nếu quý vị biết rằng mình sẽ nhận được một đánh giá không tốt, hãy thẳng thắn với chủ sở hữu nhà ở mà quý vị đang muốn thuê. Việc họ nghe trực tiếp từ quý vị sẽ tốt hơn nhiều so với việc họ cảm thấy bất ngờ khi gọi cho chủ nhà hiện tại của quý vị.



PHẦN 7: CHỦ SỞ HỮU CHẤM DỨT VIỆC CHO THUÊ

CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ DO KHÔNG THANH TOÁN TIỀN THUÊ NHÀ

Thông báo mà chủ sở hữu gửi cho người thuê nhà về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà do không thanh toán tiền thuê nhà phải đáp ứng các quy định nhất định theo luật Vermont. Thông báo này phải:

- Ở dạng văn bản và gửi tận tay hoặc gửi qua đường bưu điện cho người thuê (email, tin nhắn văn bản và tin nhắn Facebook là không hợp lệ).
- Được người thuê nhà tiếp nhận.
- Cho người thuê ít nhất 14 ngày để trả tiền thuê nhà (không bao gồm ngày thông báo được đưa ra).
- Bao gồm cụ thể số tiền thuê nhà còn nợ (không bao gồm lãi trả chậm, dịch vụ tiện ích chưa thanh toán, tiền đặt cọc chưa thanh toán).
- Đưa ra thời hạn chuyên đi.
- Nói với người thuê nhà rằng nếu họ trả tiền thuê nhà trong 14 ngày, thông báo sẽ vô hiệu lực.

Nếu thông báo chấm dứt hợp đồng không tuân thủ các quy định này, vụ kiện có thể bị bác bỏ.

LỜI KHUYÊN CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

- Nếu quý vị biết mình có thể không thể trả tiền thuê nhà, hãy nói chuyện với chủ sở hữu trước khi đến hạn.
- Đề xuất thanh toán nhiều nhất có thể vào ngày đầu tiên của tháng và đưa ra một ngày trong tháng mà quý vị chắc chắn sẽ trả phần còn lại cho chủ sở hữu.
- **Đừng né tránh chủ sở hữu!** Quý vị sẽ chỉ làm cho tình hình tồi tệ hơn.
- Nếu quý vị nhận được thông báo, hãy liên hệ với văn phòng Hành Động Cộng Đồng địa phương và hỏi xem có chương trình nào trong khu vực của quý vị hỗ trợ trả tiền thuê nhà hay không.
- Nếu quý vị đã ngừng trả tiền thuê nhà do có vấn đề với căn hộ, quý vị phải thực hiện đúng các bước (xem phần [Giữ Lại Tiền Thuê Nhà](#) ở trang 28). **Quý vị vẫn phải có đủ tài chính để trả nợ!** Quý vị có thể sẽ được yêu cầu trả số tiền này vào tài khoản của tòa án trong quá trình trực xuất. Nếu quý vị không có khoản tiền này, chủ sở hữu có thể nhận được các giấy tờ cần thiết để trực xuất quý vị nhanh hơn. (Xem phần [Điều Trần Ký Quỹ Tiền Thuê Nhà](#) ở trang 44)
- Nếu quý vị cần trợ giúp lập ngân sách, [Chương trình Hành động Cộng đồng](#) có thể cung cấp dịch vụ tư vấn tài chính.

LỜI KHUYÊN CHO CHỦ SỞ HỮU

- Một [thông báo mẫu](#) có trong phần "Công Cụ" của Sách Hướng Dẫn này. **Đừng thay đổi thông báo này, quý vị có thể khiến vụ kiện bị bác bỏ!**
- Chờ đợi đến khi người thuê chậm nhiều tháng tiền thuê nhà không phải là cách tốt nhất. Hiện nay có nhiều phương án hỗ trợ đối với người thuê nhà, nhưng sẽ không áp dụng nếu người thuê đã nợ hơn hai tháng tiền nhà.
- Hỗ trợ đối với tiền thuê nhà còn nợ yêu cầu người thuê phải có thông báo chấm dứt hợp đồng bằng văn bản.
- Quan niệm rằng phải mất nhiều tháng để trực xuất người thuê nhà thường là do chủ sở hữu chờ quá lâu trước khi gửi thông báo. Nếu quý vị làm đúng quy trình, việc giải quyết sẽ nhanh chóng hơn.

THÔNG BÁO CHẤM DỨT "CÓ LÝ DO"

Chấm dứt "có lý do" nghĩa là chủ sở hữu muốn người lưu trú chuyển đi vì người lưu trú đã vi phạm các điều khoản của hợp đồng thuê nhà hoặc vi phạm luật thuê nhà hoặc pháp lệnh địa phương.

Ví dụ:

- Người thuê nhà cho phép người khác chuyển đến ở mà không có sự đồng ý của chủ sở hữu.
- Làm phiền hàng xóm.
- Cố ý làm hư hỏng tài sản. (Điều này cũng có thể được coi là phá hoại theo luật hình sự.)
- Vi phạm Đạo Luật Sức Khỏe hoặc Phòng Chống Cháy Nổ.
- Không tuân theo các điều khoản được nêu trong hợp đồng thuê nhà.

Thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà có lý do mà chủ sở hữu gửi người thuê nhà phải đáp ứng các quy định nhất định của luật Vermont.

Thông báo này phải:

- Ở dạng văn bản và gửi tận tay hoặc gửi qua đường bưu điện cho người lưu trú (email, tin nhắn văn bản và tin nhắn Facebook là không hợp lệ).
- Được người thuê tiếp nhận.
- Nêu lý do chấm dứt hợp đồng.
- Cho người lưu trú ít nhất 30 ngày để chuyển đi. Nếu nguyên nhân chấm dứt hợp đồng thuê nhà là do hoạt động bất hợp pháp hoặc ma túy, có thể đưa ra thông báo trước ít nhất 15 ngày.

LỜI KHUYÊN CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

- Thực hiện các điều khoản trong hợp đồng thuê nhà của quý vị và pháp luật hiện hành cũng như pháp lệnh địa phương.
- Không cho phép người khác chuyển đến ở mà không có sự cho phép **bằng văn bản** của chủ sở hữu.
- Hợp đồng thuê nhà của quý vị có thể bị chấm dứt do hành vi của quý vị cũng như khách tới thăm.
- Trao đổi cởi mở với chủ sở hữu.
- Nếu quý vị nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà có lý do, hãy tìm kiếm trợ giúp pháp lý.

LỜI KHUYÊN CHO CHỦ SỞ HỮU

- Ghi lại mọi hành vi vi phạm hợp đồng thuê nhà của người thuê nhà hoặc khách tới thăm. Tốt nhất nên gửi thông tin về các hành vi vi phạm cho người thuê bằng văn bản.
- Xem xét cho người thuê một thời hạn để khắc phục vấn đề nếu có thể (điều này không bắt buộc theo luật).

CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ "KHÔNG CÓ LÝ DO"

Thông báo chấm dứt hợp đồng "Không Có Lý Do" có nghĩa là chủ sở hữu muốn người thuê chuyển đi mà không phải do lỗi của họ (ví dụ: chủ sở hữu muốn sử dụng tài sản cho các mục đích khác). Thông báo không gia hạn hợp đồng thuê nhà cũng được coi là chấm dứt Không Có Lý Do. Khi hợp đồng thuê nhà hiện tại đang có hiệu lực, không thể chấm dứt hợp đồng "Không Có Lý do" cho đến ngày hết hạn hợp đồng và phải đưa ra thông báo thích hợp như được mô tả bên dưới.

Thông báo mà chủ sở hữu gửi cho người thuê nhà về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà không có lý do phải đáp ứng các quy định nhất định theo luật Vermont. Thông báo này phải:

- Ở dạng văn bản và gửi tận tay hoặc gửi qua đường bưu điện cho người lưu trú (email, tin nhắn văn bản và tin nhắn Facebook là không hợp lệ).
- Được người thuê tiếp nhận.
- Phải nêu rằng hợp đồng thuê nhà đang bị chấm dứt Không Có Lý Do hoặc hợp đồng thuê sẽ không được gia hạn và đưa ra một ngày cụ thể để người thuê nhà chuyển đi.
- Phải cung cấp cho người lưu trú không ít hơn khoảng thời gian hợp pháp, cần thiết để chuyển đi, như được nêu dưới đây.

THỜI GIAN THÔNG BÁO CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG KHÔNG CÓ LÝ DO:

(Trường hợp tiền thuê nhà được trả hàng tháng)

- **Nếu chủ sở hữu muốn người thuê chuyển đi vào cuối thời hạn thuê nhà**, chủ sở hữu phải thông báo ít nhất 30 ngày trước khi kết thúc hợp đồng, nếu người thuê đã cư trú dưới 2 năm; 60 ngày nếu người thuê đã cư trú hơn hai năm.
- **Nếu hợp đồng thuê ban đầu đã kết thúc và người thuê tiếp tục thuê theo tháng như được quy định trong hợp đồng thuê**, chủ sở hữu phải thông báo trước ít nhất 30 ngày cho người thuê hoặc 60 ngày nếu người thuê đã cư trú hơn hai năm.
- **Nếu không có hợp đồng thuê nhà bằng văn bản:**
 - Nếu người thuê nhà đã sống trong căn hộ dưới 2 năm – thông báo trước ít nhất 60 ngày.
 - Nếu người thuê nhà đã sống trong căn hộ từ 2 năm trở lên – thông báo trước ít nhất 90 ngày.
 - Nếu người thuê nhà sống trong căn hộ ở **Burlington** dưới 2 năm – thông báo trước ít nhất 90 ngày.
 - Nếu người thuê nhà đã sống trong căn hộ ở **Burlington** từ 2 năm trở lên – thông báo trước ít nhất 120 ngày.

LỜI KHUYÊN CHO CHỦ SỞ HỮU

Vui lòng tìm kiếm tư vấn pháp lý trước khi gửi thông báo chấm dứt hợp đồng trong các tình huống sau:

- Người thuê nhà đã hoặc đang phàn nàn về tình trạng của căn hộ cho thuê.
- Người thuê nhà đang khiếu nại về các hành vi vi phạm quyền của họ.
- Căn hộ của quý vị gần đây đã được kiểm tra bởi thanh tra thi hành bộ luật, an toàn cháy nổ, cán bộ y tế thị trấn hoặc thanh tra khác.
- Người thuê nhà đã đưa ra một yêu cầu điều chỉnh hợp lý.
- Người thuê nhà có liên quan đến việc thành lập, hoặc đã tham gia một hiệp hội cư dân.

CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ TRONG TRƯỜNG HỢP NHÀ CHO THUÊ LÀ NHÀ RIÊNG CỦA CHỦ SỞ HỮU

Nếu người thuê nhà thuê một hoặc nhiều phòng tại nhà riêng của chủ nhà, bao gồm việc cùng sử dụng các không gian sinh hoạt chung như phòng khách, nhà bếp hoặc phòng tắm, thì một trong hai bên có thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà bằng cách thông báo bằng văn bản ít nhất 15 ngày nếu tiền thuê nhà được trả theo tháng và ít nhất bảy ngày nếu tiền thuê nhà được trả theo tuần. Lúc này, không rõ luật nói trên sẽ được áp dụng như thế nào trong trường hợp hợp đồng thuê bằng văn bản không cho phép chấm dứt sớm hoặc có khung thời gian chấm dứt hợp đồng khác.

CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ ĐỂ BÁN TÒA NHÀ

Chủ sở hữu có thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà để bán tòa nhà CHỈ KHI Hợp Đồng Mua Bán với người mua tiềm năng đã được ký, VÀ hợp đồng với người thuê không còn hiệu lực.

Nếu hợp đồng thuê nhà vẫn còn hiệu lực:

- Hợp đồng thuê nhà, cùng với tiền đặt cọc, sẽ được chuyển cho chủ sở hữu mới.
- Người mua nhà có trách nhiệm đảm bảo rằng tiền đặt cọc được chuyển. Người mua nhà sẽ chịu trách nhiệm trả lại tiền đặt cọc cho người thuê khi kết thúc hợp đồng thuê nhà trong mọi trường hợp.

Nếu hợp đồng thuê đã hết hạn hoặc không có hợp đồng thuê nhà bằng văn bản, chủ sở hữu có thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà bằng thông báo bằng văn bản ít nhất 30 ngày sau khi ký Hợp Đồng Mua Bán.

TỊCH THU TÀI SẢN

Trước đây, quy định của cả liên bang và tiểu bang đều được áp dụng. Các biện pháp bảo vệ của liên bang đã hết hiệu lực vào năm 2014, nghĩa là người thuê nhà sống trong các tòa nhà bị tịch thu không còn được liên bang bảo vệ. Theo luật tiểu bang Vermont, người thuê nhà có thể bị trục xuất khi thủ tục Tịch Thu Tài Sản của Tòa Án được thực hiện.

Làm thế nào để biết nếu tòa nhà của quý vị đang bị tịch thu?

- Cả chủ sở hữu của tòa nhà và những người lưu trú sẽ được cung cấp thông báo về thủ tục Tịch Thu Tài Sản của tòa án.
- Đối với người lưu trú, giấy tờ này có thể được cung cấp cho quý vị bằng thư hạng nhất, vì vậy đừng bỏ qua bất kỳ giấy tờ nào được gửi cho quý vị.
- Nếu quý vị muốn nhận thông tin về tình trạng tịch thu nhà, người lưu trú có thể thông báo cho tòa án bằng văn bản (giấy trình diện) về địa chỉ nhận thư của họ.

TRỤC XUẤT CÔNG NHÂN NÔNG TRẠI

Công nhân nông trại được cấp chỗ ở khi làm việc không thể bị trục xuất khỏi nơi ở chỉ vì họ bị mất việc. Họ được bảo vệ bởi luật cho thuê nhà giống như bất kỳ người thuê nhà nào khác, và nếu chủ nông trại muốn công nhân nông trại chuyển đi, chủ nông trại phải thực hiện đúng các thủ tục pháp lý. Luật pháp cho phép chủ nông trại đẩy nhanh thủ tục trục xuất công nhân, nếu chủ nông trại chứng minh được khó khăn.

Để trục xuất công nhân, chủ nông trại phải gửi thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà cho công nhân cùng lúc nộp giấy triệu tập và khiếu nại lên tòa án. Tòa án sẽ sắp xếp một phiên điều trần trong vòng 10 ngày sau khi người lao động nhận được thông báo. Tại phiên điều trần, nếu chủ nông trại có thể chứng minh rằng họ sẽ thực sự gặp khó khăn nếu công nhân không chuyển đi, thẩm phán sẽ ban hành lệnh chuyển nhà trong vòng năm đến 30 ngày đối với công nhân. Nếu thẩm phán quyết định rằng chủ nông trại không chứng minh được khó khăn thực sự, chủ nông trại sau đó sẽ phải thực hiện thủ tục trục xuất thông thường để trục xuất công nhân, tương tự như với những người thuê nhà khác.

[V.S.A., 9, Chương 137, § 4469a.](#) *Chấm dứt cư trú đối với công nhân nông trại*

KẾT THÚC THỜI HẠN THÔNG BÁO

Nếu người thuê nhà vẫn cư trú trong căn hộ cho thuê sau thời hạn nêu trong thông báo, bước tiếp theo chủ sở hữu cần bắt đầu quy trình trục xuất của tòa án. Chỉ có lệnh từ thẩm phán, được thực thi bởi cảnh sát trưởng, mới có thể trục xuất người thuê nhà.

NHỮNG HÀNH ĐỘNG SAU CỦA CHỦ NHÀ LÀ BẤT HỢP PHÁP:

- Vứt bỏ tài sản của người thuê nhà.
- Thay ổ khóa.
- Ngắt các tiện ích thiết yếu.

Ngoài ra, nếu chủ sở hữu đột nhập để vứt bỏ tài sản hoặc thay đổi ổ khóa, họ đang vi phạm các đạo luật hình sự về [Xâm Phạm Bất Hợp Pháp](#) của Vermont.

CÁC BIỆN PHÁP TỐT NHẤT DÀNH CHO CHỦ SỞ HỮU

- Cách duy nhất để người lưu trú chuyển ra khỏi căn hộ của quý vị là quy trình trục xuất của tòa án, ngay cả khi quý vị đã gửi người thuê nhà một thông báo chấm dứt hợp đồng không có lý do.
- Quý vị phải bắt đầu khởi kiện ra tòa trong vòng 60 ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng trong thông báo, nếu không vụ kiện của quý vị sẽ bị bác bỏ.

CÁC BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC HỢP PHÁP DÀNH CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ ĐỐI VỚI HÀNH VI CỐ Ý TRỤC XUẤT BẤT HỢP PHÁP:

- Nếu quý vị không thể vào trong nhà vì chủ sở hữu khóa cửa, hãy gọi Cảnh Sát. Họ có trách nhiệm "bảo đảm trật tự" trong khi quý vị vào lại bên trong.
- Tìm kiếm trợ giúp pháp lý.
- Nếu chủ sở hữu đã ngắt các tiện ích thiết yếu:
 - Tại địa phương, liên hệ với [Cán Bộ Y tế Thị Trấn](#). Họ có thẩm quyền pháp lý để yêu cầu chủ sở hữu khôi phục các tiện ích. Liên kết đến danh sách Cán Bộ Y Tế Thị Trấn của Sở Y Tế Vermont trên trang web của Vermont Tenants: <https://www.cvoeo.org/get-help/vermont-tenants-rights-and-resources>
 - Nếu quý vị không thể liên hệ với Cán Bộ Y tế Thị trấn của mình hoặc nếu họ không thể yêu cầu chủ sở hữu tuân thủ, hãy tìm kiếm Lệnh Cứu Trợ Khẩn Cấp về Lạm Dụng.
Liên hệ với [Vermont Tenants](#) (802.864.0099) hoặc luật sư để được hỗ trợ về vấn đề này.



PHẦN 8: TÒA ÁN QUY TRÌNH TRỰC XUẤT

LƯU Ý VỚI CHỦ SỞ HỮU!

- Chương này chỉ dành cho mục đích cung cấp thông tin và bao gồm các lời khuyên về quản lý.
- Phần này không hướng dẫn cách trực xuất người thuê nhà của quý vị.
- Chủ sở hữu sẽ phải đối mặt với các hành động pháp lý khi bị người thuê nhà tố cáo.
- Vui lòng tìm kiếm tư vấn pháp lý trước khi thực hiện bất kỳ hành động nào chống lại người thuê nhà để đảm bảo rằng các quyền của quý vị được bảo vệ.*

LƯU Ý VỚI NGƯỜI THUÊ NHÀ!

- Chương này chỉ dành cho mục đích cung cấp thông tin và bao gồm các lời khuyên để đối phó với các tình huống trực xuất.
- Phần này không hướng dẫn cách chống lại hình phạt trực xuất.
- Người thuê nhà sẽ phải đối mặt với các hành động pháp lý khi bị chủ sở hữu tố cáo.
- Vui lòng tìm kiếm tư vấn pháp lý khi quý vị phải đối mặt với việc bị trực xuất.*



* [Hướng dẫn nguồn trợ giúp pháp lý](#) có trong phần Nguồn Trợ Giúp của Sách hướng dẫn này.

THUẬT NGỮ TRỰC XUẤT

NGUYÊN ĐƠN - Bên khởi kiện (thường là chủ nhà).

BỊ ĐƠN - Bên bị kiện (thường là người thuê nhà).

GIẤY TRIỆU TẬP - Tài liệu pháp lý thông báo cho Bị Đơn rằng họ đang bị kiện và những hành động họ cần thực hiện (tức là nộp Phản Hồi).

KHIẾU NẠI - Tài liệu pháp lý mô tả các bên là ai, tài sản nằm ở đâu, vấn đề giữa các bên là gì và nguyên đơn đang tìm kiếm biện pháp giảm nhẹ nào.

BẢN TUYÊN THỆ - Tài liệu pháp lý trong đó một cá nhân tuyên thệ rằng một số điều là đúng.

KIỆN NGHỊ - Một tài liệu được đệ trình lên tòa án yêu cầu tòa án thực hiện một số hành động.

TRÁT CHIẾM HỮU - Tài liệu do tòa án ban hành trao cho Cảnh Sát Trưởng thẩm quyền trực xuất người thuê nhà khỏi tài sản và trao quyền sở hữu căn hộ cho thuê lại cho chủ nhà.

PHIÊN ĐIỀU TRẦN CÁ NHÂN (PHIÊN ĐIỀU TRẦN THIẾT HẠI) - Phiên điều trần mà cả hai bên trình bày bằng chứng của mình trong vụ kiện.

THỦ TỤC TÒA ÁN

Việc trực xuất của tòa án được bắt đầu khi chủ sở hữu, công ty quản lý tài sản hoặc đại diện của chủ sở hữu nộp hồ sơ Triệu Tập và Khiếu Nại tới tòa án và nộp lệ phí hồ sơ là \$295.

- Lệ Phí Nộp Hồ Sơ áp dụng đến tháng 11/2022. Tòa Án định kỳ tăng lệ phí nộp đơn.
- Tại thời điểm một vụ kiện được nộp, nếu lý do trực xuất là do không trả tiền thuê nhà, chủ sở hữu có thể yêu cầu một Phiên Điều Trần Ký Quỹ Tiền Thuê Nhà bằng cách nộp đơn kiến nghị và bản tuyên thệ. Sau một phiên điều trần về kiến nghị, tòa án có thể yêu cầu người thuê nhà trả tiền thuê nhà cho Tòa Án. Nếu Phiên Điều Trần Ký Quỹ Tiền Thuê Nhà được yêu cầu, thư ký tòa án sẽ đưa ra thông báo điều trần.
- Giấy Triệu Tập, Khiếu Nại, Kiến Nghị Ký Quỹ Tiền Thuê, Bản Tuyên Thệ, Thông Báo Điều Trần, Hợp Đồng Cho Thuê Bằng Văn Bản (nếu có) và thông báo Chấm Dứt Hợp Đồng phải được Cảnh Sát Trưởng của Quận truyền đạt đến người thuê nhà.
- Chi phí để gửi các tài liệu này là \$50 mỗi người cộng với phụ cấp đi đường.

Sau khi người thuê nhà nhận được các tài liệu của tòa án từ cảnh sát trưởng:

- Người thuê nhà có 20 ngày để trả lời (hoặc "Phản Hồi") Khiếu Nại hoặc nộp Đơn Đề Nghị Bác Bỏ Khiếu Nại (yêu cầu Tòa Án dừng vụ kiện hoàn toàn do sai lầm về mặt pháp lý của chủ nhà).
- Nếu phiên điều trần ký quỹ tiền thuê nhà được yêu cầu và do tòa án quy định, người thuê nhà phải được thông báo ít nhất 10 ngày trước phiên điều trần. Thông thường, phiên điều trần ký quỹ tiền thuê nhà được tổ chức khá gần với ngày mà người thuê nhà phải phản hồi.

Quy trình trực xuất của tòa án được thực hiện để chủ sở hữu nhận được:

- Quyền sở hữu căn hộ của họ và
- Lệnh Phán Quyết đối với những khoản nợ mà tòa án xác định cần được trả cho chủ sở hữu.

Quy trình tòa án được thực hiện để người thuê nhà:

- Nộp đơn yêu cầu bác bỏ nếu Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng không được thực hiện đúng.
- Trình bày quan điểm của họ về vụ kiện.
- Phản đối các cáo buộc.
- Nộp các khiếu nại phản tố phù hợp (quấy rối, trả đũa bất hợp pháp, vi phạm Bảo Đảm Khả Năng Sinh Sống và vi phạm Đạo Luật Bảo Vệ Người Tiêu Dùng.)
- Tìm kiếm lệnh của tòa án để chủ nhà ngừng tham gia các hành động bất hợp pháp hoặc yêu cầu chủ nhà thực hiện các công việc sửa chữa cần thiết.

PHIÊN ĐIỀU TRẦN KÝ QUỸ TIỀN THUÊ NHÀ

Nếu người thuê nhà nộp "Kiến Nghị Bác Bỏ" trước Phiên Điều Trần Ký Quỹ Tiền Thuê Nhà, Tòa Án thường sẽ đưa ra quyết định về Kiến Nghị trước khi đưa ra lệnh ký quỹ tiền thuê nhà. Nếu chủ nhà muốn có thời gian để phản hồi Kiến Nghị trước khi tòa án đưa ra quyết định về văn bản này, Phiên Điều Trần Ký Quỹ Tiền Thuê Nhà có thể sẽ bị hoãn lại sau.

Tại phiên điều trần này, tòa án sẽ quyết định những điều sau:

- Số tiền thuê nhà là bao nhiêu.
- Người thuê có thật sự nợ tiền thuê nhà hay không (tòa án có thể không quyết định số tiền thuê nhà còn nợ).
- Khi những điều đó được thiết lập, tòa án có thể ban hành Lệnh Ký Quỹ Tiền Thuê Nhà.
- Lệnh này yêu cầu người thuê nhà phải trả tiền thuê nhà cho tòa án nếu quy trình trực xuất vẫn tiếp tục.
- Nếu người thuê nhà không trả tiền thuê nhà theo lệnh của tòa án, Trát Chiếm Hữu có thể được ban hành.

Tòa án có thể yêu cầu người thuê nhà trả bao nhiêu tiền thuê nhà theo Lệnh Ký Quỹ Tiền Thuê Nhà?

- Tòa án có thể ra lệnh cho người thuê nhà trả mọi khoản tiền thuê nhà tích lũy kể từ khi vụ kiện được đệ trình lên tòa án.
- Tòa án có toàn quyền yêu cầu người thuê nhà thanh toán ít hơn, hoặc cho phép trả góp số tiền này.
- Tòa án cũng có thể ra lệnh chỉ thanh toán tiền thuê nhà trong tương lai (tức là cho tháng tiếp theo).
- Tòa án có thể giảm số tiền thuê nhà mà người thuê nhà phải trả hàng tháng nếu người thuê nhà đưa ra tuyên bố đáng tin cậy rằng tình trạng của căn hộ cho thuê không tuân thủ Bảo Đảm Khả Năng Sinh Sống (*Xem Phần 4: Đạo Luật Nhà Ở tại trang 20*).
- Nếu người thuê không xuất hiện, chủ sở hữu có thể yêu cầu thời hạn của khoản thanh toán đầu tiên vào "X" ngày sau khi lệnh được đưa ra.

Điều gì sẽ xảy ra nếu người thuê nhà không có mặt trong phiên điều trần này?

- Tòa án sẽ ban hành lệnh ký quỹ tiền thuê nhà.
- Cảnh sát trưởng phải thông báo về lệnh này cho người thuê nhà để lệnh có hiệu lực.

Điều gì xảy ra nếu người thuê nhà trả tiền cho tòa án theo lệnh?

- Trừ khi các bên có thỏa thuận khác, tòa án giữ số tiền đã trả cho tòa án cho đến khi phiên điều trần cuối cùng trong vụ kiện diễn ra. Khi đó, thẩm phán quyết định số tiền thuộc về chủ sở hữu hay trả lại cho người thuê nhà (ví dụ: nếu căn hộ có vấn đề về sức khỏe hoặc an toàn theo quy định).

Điều gì xảy ra nếu người thuê không thanh toán Lệnh Ký Quỹ Tiền Thuê Nhà?

- Chủ sở hữu có thể nộp đơn kiến nghị và bản tuyên thệ lên tòa án, yêu cầu tòa án ban hành Trát Chiếm Hữu đối với việc người thuê nhà không trả tiền.
- Tòa án ban hành Trát Chiếm Hữu.
- Cảnh sát trưởng thông báo về Trát Chiếm Hữu cho người thuê nhà.
- Cảnh sát trưởng trao lại quyền sở hữu cho chủ sở hữu sớm nhất năm ngày làm việc sau khi ban hành Trát.
- Chủ sở hữu có thể tiếp tục thủ tục tòa án để có được Lệnh Phán Quyết bằng một phiên điều trần (nếu người thuê đã phản hồi Khiếu Nại) hoặc xét xử Vắng Mặt (không tổ chức phiên điều trần vì Người Thuê Nhà không phản hồi).

"KHIẾU NẠI"

- Đơn Khiếu Nại là tài liệu pháp lý mà chủ sở hữu nộp để tóm tắt các bên là ai, tài sản nằm ở đâu, các vấn đề giữa các bên là gì và nguyên đơn đang tìm kiếm biện pháp giảm nhẹ nào (cụ thể là phán quyết về sở hữu và tiền thuê).
- Khiếu nại thường được trình bày dưới dạng đoạn văn được đánh số.

"PHẢN HỒI"

- Là phản hồi của người thuê nhà đối với Khiếu Nại. Phản hồi này phải:
 - Trả lời tất cả các mục được đánh số trong đơn khiếu nại. Nhiều câu hỏi yêu cầu trả lời đúng sai và được dùng để xác minh những thông tin cơ bản về vụ án, chẳng hạn như chủ sở hữu căn hộ, người thuê căn hộ, số tiền thuê nhà, v.v.
 - Được nộp lại cho tòa án trong vòng ít nhất 20 ngày.
 - Bản sao phải được gửi cho Chủ Sở Hữu và Luật Sư của họ.
 - Phản hồi là nơi người thuê nhà thể hiện quan điểm.
- Người thuê nhà cũng có thể nộp đơn xin bác bỏ hoặc phản tố và khiếu nại chống lại chủ sở hữu tại thời điểm này nếu được cho phép.
- Nếu người thuê nhà không Trả Lời Khiếu Nại, Chủ Sở Hữu có thể nộp đơn xin Phán Quyết Vắng Mặt. Yêu cầu này được thực hiện thông qua một Kiến Nghị và bản tuyên thệ về số tiền nợ.
- "Phán Quyết Vắng Mặt" có nghĩa là bên kia thắng mà không cần đến một phiên điều trần.

PHIÊN ĐIỀU TRẦN CUỐI CÙNG

(HAY CÒN GỌI LÀ PHIÊN ĐIỀU TRẦN CÁ NHÂN, ĐIỀU TRẦN THIỆT HẠI, PHIÊN TÒA)

- Là thời điểm mà cả hai bên đưa ra tất cả các bằng chứng mà họ có và tòa án quyết định bên nào đang nợ tiền.
- Tất cả các nhân chứng phải có mặt tại phiên điều trần này.
- Mọi hóa đơn, bằng chứng thanh toán tiền thuê nhà và các tài liệu khác (bao gồm cả hình ảnh) đều được đưa ra trong phiên điều trần này.
- Nếu quý vị không có tài liệu/hình ảnh/nhân chứng, tòa án sẽ không xem xét sau đó và cũng sẽ không sắp xếp một phiên điều trần khác để quý vị có thể nộp thêm bằng chứng.
- Thông báo về phiên điều trần sẽ được tòa án gửi qua đường bưu điện - thông báo này sẽ cho quý vị biết thời gian diễn ra phiên điều trần.
 - Nếu địa chỉ của quý vị thay đổi và quý vị không cập nhật với tòa án, quý vị có thể không nhận được thông báo về thời gian diễn ra phiên điều trần.
 - Việc quý vị không cập nhật địa chỉ nhận thư không phải là lý do để sắp xếp một phiên điều trần mới.

TRÁT CHIẾM HỮU

Trát Chiếm Hữu là một Phán quyết theo lệnh của tòa án cho phép Cảnh Sát Trưởng trực xuất những người lưu trú và chủ sở hữu để thay ổ khóa.

- Khi Cảnh sát trưởng thông báo về Trát Chiếm Hữu cho Bị Đơn, Cảnh Sát Trưởng sẽ đưa ra thời hạn thay ổ khóa đối với Bị Đơn.
- Ngày thay ổ khóa sớm nhất là sau 5 ngày làm việc (đối với trường hợp không trả tiền thuê nhà cho tòa án) hoặc 14 ngày làm việc (đối với phán quyết cuối cùng).
- Nếu Bị Đơn không rời đi, Cảnh Sát Trưởng sẽ quay trở lại tài sản và bảo đảm trật tự trong khi chủ nhà thay ổ khóa căn hộ. Hành động này được gọi là "Thi hành Trát Chiếm Hữu."*

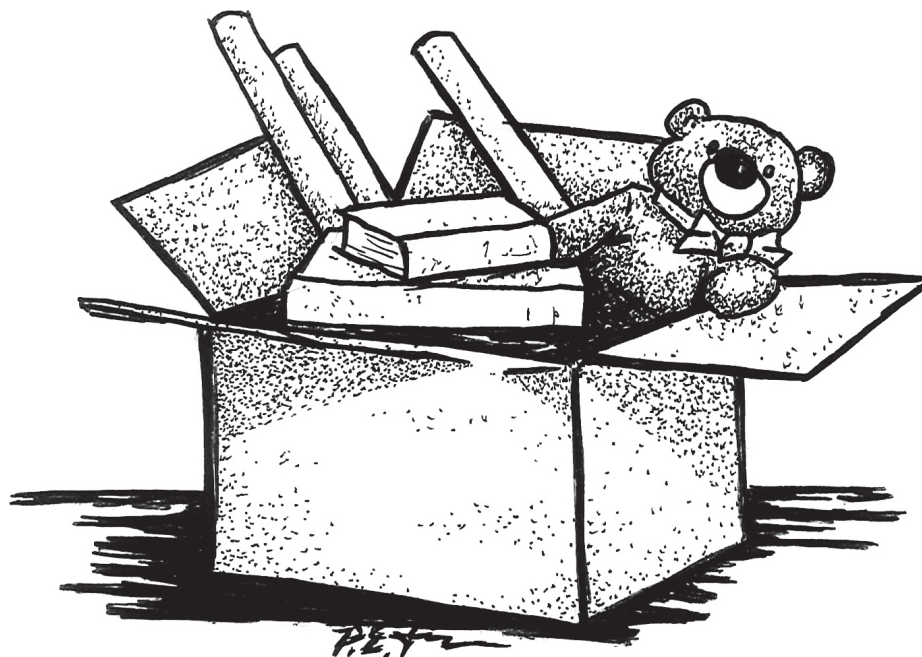
*** Với trường hợp không thanh toán tiền nhà, người thuê nhà có thể ngừng Thi Hành Trát bằng cách thanh toán tất cả các khoản nợ tại tòa án trước ngày thi hành. Khoản tiền này bao gồm tất cả tiền thuê nhà còn nợ và thường là án phí của chủ sở hữu và chi phí luật sư nếu được yêu cầu. Người thuê nhà chỉ được làm việc này một lần trong 12 tháng.**

TÀI SẢN CỦA NGƯỜI THUÊ NHÀ SAU KHI BỊ TRỰC XUẤT

Theo Luật Vermont ([12 V.S.A. Mục 4854a](#)), chủ sở hữu có thể vứt bỏ bất kỳ vật dụng nào mà người thuê nhà bỏ lại nếu đáp ứng hai tiêu chí sau:

- 15 ngày đã trôi qua kể từ khi thông báo Trát Chiếm Hữu;* VÀ
- Chủ nhà đã được khôi phục quyền sở hữu căn hộ.

*** KHÔNG có quy định rằng chủ sở hữu phải lưu giữ hoặc bảo quản tài sản của người thuê quá 15 ngày.**



MỤC 9: BỎ HOANG CĂN HỘ CHO THUÊ

Theo Luật Vermont, một căn hộ được coi là đã bị bỏ hoang nếu **TẤT CẢ** các điều sau đây là đúng:

- Không có khoản tiền nhà nào đến hạn; **VÀ**
 - Có vẻ như không có ai cư trú toàn thời gian tại căn hộ; **VÀ**
- Chủ sở hữu đã thực hiện một nỗ lực hợp lý để tìm hiểu ý định của người thuê nhà.

TÀI SẢN VÔ THỪA NHẬN TẠI CĂN HỘ

BỎ HOANG

Sau khi đã bỏ hoang căn hộ, nếu người thuê nhà để lại bất kỳ tài sản vô thừa nhận nào ngoại trừ rác thải, chủ sở hữu phải thông báo bằng văn bản cho người thuê nhà, được gửi đến địa chỉ được biết cuối cùng của người thuê, rằng chủ sở hữu có ý định xử lý tài sản sau 60 ngày nếu người thuê không nhận lại tài sản và trả mọi khoản phí bảo quản hợp lý và các khoản phí khác mà chủ sở hữu phải chịu.

- Chủ sở hữu phải bảo quản tài sản của người thuê nhà trong một không gian khô ráo, an toàn trong vòng ít nhất 60 ngày.
- Người thuê nhà có thể nhận lại tài sản bằng cách cung cấp cho chủ sở hữu những thông tin sau trong vòng 60 ngày sau ngày thông báo:
 - Một văn bản mô tả tài sản hợp lý; **VÀ**
 - Thanh toán chi phí bảo quản công bằng và hợp lý cùng mọi chi phí hợp lý liên quan mà chủ sở hữu phải chịu.
- Nếu người thuê nhà không nhận lại tài sản trong thời gian yêu cầu, tài sản sẽ thuộc về chủ sở hữu.
- Nếu người thuê nhận lại tài sản trong thời gian yêu cầu, chủ sở hữu phải ngay lập tức trả lại tài sản cho người thuê nhà tại một địa điểm hợp lý và người thuê sẽ có quyền sở hữu tài sản tại thời gian và địa điểm đó.

Điều này có nghĩa là chủ sở hữu có thể tùy ý xử lý tài sản?

- Đúng vậy, chủ sở hữu có thể xử lý tài sản sao cho phù hợp.

Điều gì xảy ra nếu chủ sở hữu từ chối trả lại tài sản khi người thuê nhà cố gắng nhận lại?

- Nếu người thuê nhà cung cấp một văn bản mô tả hợp lý về tài sản cần được trả lại và trả chi phí bảo quản, nhưng chủ nhà từ chối trả lại tài sản, người thuê nhà có thể nộp đơn kiện dân sự chống lại chủ sở hữu để nhận lại tài sản của mình.

LỜI KHUYÊN CHO CHỦ SỞ HỮU

- Ghi lại những nỗ lực của quý vị trong việc tìm kiếm người thuê nhà nếu quý vị cho rằng căn hộ đã bị bỏ hoang.
- Gọi tất cả số điện thoại của người thuê nhà mà quý vị có, bao gồm cả các số liên lạc khẩn cấp.

LỜI KHUYÊN CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

- Trong mọi trường hợp mà chủ sở hữu phải bảo quản tài sản của quý vị, cách giải quyết duy nhất nếu chủ sở hữu không trả lại tài sản là nộp đơn kiện dân sự.
- Đó là tài sản của **QUÝ VỊ**. Cách tốt nhất là chịu trách nhiệm về tài sản của mình và không bỏ quên tài sản quan trọng.
- Nếu chủ sở hữu phải chịu chi phí vứt bỏ tài sản, họ có thể nộp đơn kiện quý vị về số tiền đã chi trả.

PHỤ LỤC A: CÔNG CỤ

CÁC MẪU THƯ DÀNH CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

- 49 [Quyền Tiếp Cận của Chủ Nhà và Quyền Riêng Tư của Người Thuê Nhà](#)
- 50 [Thông Báo Tăng Tiền Thuê Không Đúng Quy Định \(Burlington\)](#)
- 51 [Thông Báo Tăng Tiền Thuê Không Đúng Quy Định \(Toàn Tiểu Bang\)](#)
- 52 [Phí Trễ Hạn](#)
- 53 [Vi Phạm Bộ Luật Quan Trọng/Yêu Cầu Sửa Chữa](#)
- 54 [Thông Báo Chuyển Đi \(Người Thuê Nhà gửi đến Chủ Sở Hữu\)](#)
- 55 [Thông Báo Sửa Chữa và Khấu Trừ](#)
- 56 [Yêu Cầu Các Biểu Mẫu và Thủ Tục Cải Tạo/Điều Chỉnh Hợp Lý](#)
- 57 [Yêu Cầu Điều Chỉnh Chính Sách Nhà Ở \(đối với Người Khuyết Tật\)](#)
- 58 [Yêu Cầu Cải Tạo Nhà Ở \(đối với Người Khuyết Tật\)](#)
- 59 [Chứng Nhân Tình Trạng Khuyết Tật](#)
- 60 [Yêu Cầu Hoàn Trả Tiền Đặt Cọc:](#)

CÁC MẪU THƯ CHO CHỦ SỞ HỮU

- 61 [Tiết Lộ về Sơn Chì](#)
- 62 [Áp-phích Thông Báo về Sơn Chì](#)
- 63 [Chấm Dứt Hợp Đồng Cho Thuê Vì Không Thanh Toán Tiền Nhà](#)

CÔNG CỤ BỔ SUNG

- 64 [Danh Mục Kiểm Tra](#)
- 67 [Ngân sách mẫu cho người thuê nhà](#)
- 69 [Thông Tin FCC về Ăng-ten Vô Tuyến](#)
- 70 [Bảo Hiểm Tài Sản Cho Thuê](#)
- 71 [Bảo Hiểm của Người Thuê Nhà](#)

MẪU THƯ QUYỀN TIẾP CẬN VÀ QUYỀN RIÊNG TƯ

DATE: _____

TO: _____
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

RE: Landlord Access at _____
(ADDRESS)

Dear _____,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I am writing to inform you of the law regarding landlord access. Pursuant to chapter 137, section 4460 of the Vermont state statutes, a landlord may enter the unit with the tenant's consent. Without consent, a landlord can enter the unit between 9:00 A.M. and 9:00 P.M. on no less than 48 hours notice to:

1. Inspect the premises;
2. Make necessary or agreed repairs, alterations, or improvements;
3. Supply agreed services; or
4. Exhibit the unit to prospective or actual purchasers, mortgagees, tenants, workers or contractors.

A landlord can only enter the unit without consent or notice when there is a "reasonable belief that there is imminent danger to any person or property."

I thank you in advance for complying with the law.

Sincerely,

SIGNATURE

PRINTED NAME

THÔNG BÁO TĂNG TIỀN THUÊ KHÔNG ĐÚNG QUY ĐỊNH (BURLINGTON)

DATE: _____

TO: _____

RE: Rent increase notice at _____
ADDRESS

Dear _____,
NAME OF PROPERTY OWNER, MANAGER

I am writing to inform you of my intentions based on the Burlington City Ordinance regarding rent increase notices. Pursuant to Chapter 18, Housing, Sec. 18-29a(c) of the Code of Ordinances of the City of Burlington, a landlord may increase rent by giving 90 days advance written notice.

You provided me with notice of an increase on _____.

Therefore, the increase should not legally take effect until _____, the date my next rent payment is due after “no less than 90 days actual notice” and I will not begin paying the increased rent until this date.

I thank you in advance for recognizing my legal rights in this matter.

Sincerely,

SIGNATURE

PRINTED NAME

THÔNG BÁO TĂNG TIỀN THUÊ KHÔNG ĐÚNG QUY ĐỊNH (TOÀN TIỂU BANG)

DATE: _____

TO: _____

RE: Rent increase notice at _____
ADDRESS

Dear _____,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I am writing to inform you of my intentions based on the law regarding rent increase notices. Pursuant to VSA Title 9, Chapter 137, Section 4455(b) of the Vermont state statutes, a landlord may increase rent “on the first day of the rental period following no less than 60 days actual notice to the tenant.”

You provided me with notice of an increase on _____.

Therefore, the increase should not legally take effect until _____, the date my next rent payment is due after “no less than 60 days actual notice” and I will not begin paying the increased rent until this date.

I thank you in advance for recognizing my legal rights in this matter.

Sincerely,

SIGNATURE

PRINTED NAME

PHÍ TRỄ HẠN

DATE: _____

TO: _____
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

RE: Late Fees at _____.
(ADDRESS)

Dear _____,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I am writing to make you aware of the Vermont case law regulating the practice of charging late fees. According to Highgate Associates, Ltd v. Lorna Merryfield, Supreme Court Docket No. 90-032, landlords may only charge a tenant a late fee to cover expenses actually incurred as a result of the tenant's tardiness in paying rent. Such a fee may not simply be a penalty. A late fee which is not reasonably related to the landlord's expenses is invalid and the tenant does not have to pay it.

I am requesting that you present documentation showing that the fee is equal to your expenses. If you cannot or will not show this documentation, I am under not obligation to pay the late fee.

I thank you in advance for recognizing my legal rights in this matter.

Sincerely,

SIGNATURE

PRINTED NAME

MẪU THƯ VI PHẠM BỘ LUẬT QUAN TRỌNG/YÊU CẦU SỬA CHỮA

DATE: _____

TO: _____
NAME OF PROPERTY OWNER/MANGER

RE: Notice of problem(s) at _____.
ADDRESS

Dear _____,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I am writing to make you formally aware of serious problems existing at

_____. The following needs to be done:
ADDRESS

Pursuant to chapter 137, sections 4457 and 4458 of the Vermont state statutes, a landlord is required to maintain premises that are safe, clean, and fit for human habitation and that comply with housing and health regulations. If a landlord fails to comply with those obligations within a reasonable time and this noncompliance affects health and safety, a tenant may:

1. Withhold the payment of rent for the period of noncompliance;
2. Obtain injunctive relief;
3. Recover damages, costs and reasonable attorney's fees; and
4. Terminate the rental agreement on reasonable notice.

I request that these problems be taken care of as quickly as possible. If a reasonable effort to fix these problems is not made, I will be pursuing one or more of the above legal options which may specifically include withholding rent payment. Let this serve as your notice of my intent to pursue such action(s).

I thank you in advance for recognizing my legal rights in this matter.

Sincerely,

SIGNATURE

PRINTED NAME

THÔNG BÁO CHUYỂN ĐI (NGƯỜI THUÊ NHÀ GỬI ĐẾN CHỦ SỞ HỮU)

DATE: _____

TO: _____
NAME OF PROPERTY OWNER/MANGER

RE: Move out notice

Dear _____,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

You are hereby advised of my intent to vacate the rental property at

_____ on or before _____
ADDRESS DATE

in accordance with the proper notice period circled below. I will be cleaning the apartment as to leave it in the same condition as it was on the move-in date. Please send me specific move-out instructions if you have any.

1. According to the terms of my lease requiring a ____ day / or ____ full rental period notice.
2. According to V.S.A., TITLE 9, Chapter 137 §4456d requiring one full rental period notice.
3. According to Burlington ordinance Ch 18 Article II Div.1 Sec 18-29a.(b) requiring two full rental period notices.

I will remove my personal belongings and turn in the keys on or before the date mentioned above.

If you have any questions, please contact me at ____ - ____ - ____.

Thank you for your courtesy and services during the period of my lease.

Sincerely,

SIGNATURE

PRINTED NAME

MẪU THƯ SỬA CHỮA VÀ KHẤU TRỪ

DATE: _____

TO: _____
NAME OF PROPERTY OWNER/MANGER

RE: Notice of problems at _____.
ADDRESS

Dear _____,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I am writing to make you aware of problems existing at _____.
ADDRESS

The following needs to be done:

I request that this be taken care of as quickly as possible. Pursuant to Chapter 137, Section 4459 of the Vermont state statutes, if the situation has not been taken care of within 30 days of this notice, then it is my right to remedy the problems myself and deduct the cost from my rent.

I thank you in advance for taking care of these problems.

Sincerely,

SIGNATURE

PRINTED NAME

YÊU CẦU ĐIỀU CHỈNH/CẢI TẠO HỢP LÝ: BIỂU MẪU VÀ THỦ TỤC

YÊU CẦU ĐỐI VỚI NHÀ CUNG CẤP NHÀ Ở

Đối với những người khuyết tật theo định nghĩa của pháp luật, Nhà Cung Cấp Nhà Ở cần phải:

(a) Cung cấp các điều chỉnh hợp lý trong các chính sách, quy định hoặc thực hành (chẳng hạn như chính sách về vật nuôi, bãi đậu xe, v.v.); VÀ

(b) Cho phép cải tạo hợp lý (thay đổi vật lý, chẳng hạn như đường dốc hoặc thanh vịn). Trong trường hợp nhà ở cho thuê của tư nhân, người thuê có thể chịu trách nhiệm về chi phí cải tạo. Đối với nhà ở cho thuê được nhà nước hỗ trợ, Nhà Cung Cấp Nhà Ở có thể chịu trách nhiệm về việc này.

Khi xem xét yêu cầu điều chỉnh/cải tạo hợp lý, Nhà Cung Cấp Nhà Ở chỉ có thể xem xét những điều sau:

- Cá nhân đưa ra yêu cầu có đủ điều kiện hay không? (Đó có phải người khuyết tật theo định nghĩa của pháp luật không?)
- Yêu cầu điều chỉnh hoặc cải tạo đó có cần thiết không? (Điều này do cá nhân chứ không phải do Nhà Cung Cấp Nhà Ở quyết định; có thể yêu cầu chuyên viên y tế cung cấp xác nhận.)
- Điều chỉnh được yêu cầu có gây gánh nặng tài chính hoặc hành chính quá mức không? (Một cải tạo chỉ được xem xét nếu Nhà Cung Cấp Nhà Ở thanh toán chi phí cải tạo.)
- Việc điều chỉnh hoặc cải tạo theo yêu cầu có dẫn đến thay đổi lớn về tính chất của chương trình nhà ở không?

Nhà Cung Cấp Nhà Ở không nên hỏi về dạng hoặc mức độ nghiêm trọng của tình trạng khuyết tật được đề cập. Nhà Cung Cấp Nhà Ở chỉ cần xem xét liệu yêu cầu có "hợp lý" về chi phí và thay đổi chương trình nhà ở của họ hay không. Nhà Cung Cấp Nhà Ở có thể đặt câu hỏi để làm rõ chính sách, quy định, thực hành hoặc thủ tục nào đang là rào cản hoặc làm rõ việc điều chỉnh hoặc cải tạo được yêu cầu có liên quan như thế nào đến tình trạng khuyết tật.

Các MẪU THƯ sau đây có hai tác dụng:

- Xác định một cá nhân (hoặc người thuê nhà tiềm năng) đủ điều kiện theo luật để thực hiện điều chỉnh/cải tạo hợp lý, và
- Xác minh rằng những yêu cầu này phù hợp với nhu cầu liên quan đến (các) cá nhân và tình trạng khuyết tật của họ.

** Các biểu mẫu này được tạo ra bởi Dự án Nhà Ở Công Bằng của CVOEO. Liên hệ trực tiếp với chương trình theo số 802-660-3455 Ext. 106 hoặc www.cvoeo.org/fhp*

YÊU CẦU ĐIỀU CHỈNH HỢP LÝ VỀ CHÍNH SÁCH HOẶC THỰC HÀNH NHÀ Ở

DATE: _____

RE: Request for accommodation of policy at _____
ADDRESS

Dear _____,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I qualify as an individual with a disability as defined by federal and state fair housing laws.

You have a building located at (ADDRESS) _____ where I am requesting a reasonable accommodation because of my disability. The particular policy or practice for which my accommodation is requested is (POLICY OR PRACTICE) _____

Because of my disability, that policy would restrict my ability to use and enjoy a home in that building. In accordance with my rights under federal and state fair housing laws, I am requesting that you make an accommodation for me regarding the policy referred to above and allow me to (ACCOMMODATION REQUESTED)

Please respond in writing, within 10 working days, to my request for the above accommodation.

Thank you in advance for your attention to this important matter.

Sincerely,

SIGNATURE

PRINTED NAME

Certification by Medical Professional, Care Giver, or Person who has Professional Knowledge of the Tenant's Disability

The accommodation requested above by (NAME OF TENANT) _____
is consistent with needs associated with this individual's disability.

SIGNATURE

PRINTED NAME and TITLE

DATE

YÊU CẦU CẢI TẠO HỢP LÝ

DATE: _____

RE: Request for a reasonable modification at _____
ADDRESS

Dear _____,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I qualify as an individual with a disability as defined by federal and state fair housing laws.

You have a building located at (ADDRESS) _____ where I am requesting a reasonable modification because of my disability. The particular barrier or impediment that prompts my modification request is (BARRIER OR IMPEDIMENT) _____

Because of my disability, the barrier or impediment would restrict my ability to use and enjoy a home in that building.

In accordance with my rights under federal and state fair housing laws, I am requesting that you make or allow the following modification of (MODIFICATION REQUESTED) _____

Please respond in writing, within 10 working days, to my request for the above accommodation.

Thank you in advance for your attention to this important matter.

Sincerely,

SIGNATURE

PRINTED NAME

Certification by Medical Professional, Care Giver, or Person who has Professional Knowledge of the Tenant's Disability

The accommodation requested above by (NAME OF TENANT) _____ is consistent with needs associated with this individual's disability.

SIGNATURE

PRINTED NAME and TITLE

DATE

CHỨNG NHẬN TÌNH TRẠNG KHUYẾT TẬT

In federal civil rights laws the definition of disability includes:

A physical or mental impairment that substantially limits one or more of the major life activities of such individual; a record of such an impairment; or being regarded as having such an impairment.

“... Physical or mental impairment means: Any physiological disorder or condition, cosmetic disfigurement, or anatomical loss affecting one or more body systems, such as: neurological, musculoskeletal, special sense organs, respiratory (including speech organs), cardiovascular, reproductive, digestive, genitourinary, immune, circulatory, hemic, lymphatic, skin, and endocrine; or any mental or psychological disorder such as intellectual disability, organic brain syndrome, emotional or mental illness, and specific learning disability.

Physical or mental impairment includes, but is not limited to, contagious and noncontagious diseases and conditions such as the following: orthopedic, visual, speech, and hearing impairments, and cerebral palsy, epilepsy, muscular dystrophy, multiple sclerosis, cancer, heart disease, diabetes, intellectual disability, emotional illness, dyslexia and other specific learning disabilities, Attention Deficit Hyperactivity Disorder, Human Immunodeficiency Virus infection (whether symptomatic or asymptomatic), tuberculosis, drug addiction, and alcoholism.”

[28 CFR § 35.108](#)

As a medical/social service professional with a knowledge necessary to make such a determination, I certify that _____ (NAME OF INDIVIDUAL) qualifies as an individual with a disability as defined above.

[* IMPORTANT: Do NOT reveal the specific NATURE OR SEVERITY of the individual’s disability.]

The accommodation requested above by my client, is consistent with the individual’s needs associated with their disability.

SIGNATURE

PRINTED NAME AND TITLE

DATE

MẪU THƯ YÊU CẦU HOÀN TRẢ TIỀN ĐẶT CỌC:

DATE: _____

TO: _____
NAME OF LANDLORD

RE: Return of security deposit.

Dear _____:
NAME OF LANDLORD

It has been more than 14 days since I notified you that I have moved out of your rental unit at _____ . I still have not received my security deposit back or a written itemized list of deductions.
ADDRESS

Pursuant to chapter 137, section 4461 of the Vermont state statutes, if a landlord fails to return a security deposit and/or a written list of deductions within 14 days from the date the landlord discovers that the tenant had vacated the unit, or the date the tenant gives the landlord notice that they have vacated the unit, the landlord forfeits the right to keep any of the deposit. Furthermore, "if the failure is willful, the landlord shall be liable for double the amount wrongfully withheld, plus reasonable attorney's fees and costs."

I request that you return my deposit to me at once. You may mail it to the following address:
I thank you in advance for complying with the law.

Sincerely,

SIGNATURE

PRINTED NAME

MAILING ADDRESS

TIẾT LỘ VỀ SƠN CHÌ

Lessor = Landlord

Lessee = Renter

Disclosure of Information on Lead-Based Paint and/or Lead-Based Paint Hazards

Lead Warning Statement

Housing built before 1978 may contain lead-based paint. Lead from paint, paint chips, and dust can pose health hazards if not managed properly. Lead exposure is especially harmful to young children and pregnant women. Before renting pre-1978 housing, lessors must disclose the presence of known lead-based paint and/or lead-based paint hazards in the dwelling. Lessees must also receive a federally approved pamphlet on lead poisoning prevention.

Lessor's Disclosure

(a) Presence of lead-based paint and/or lead-based paint hazards (check (i) or (ii) below):

(i) _____ Known lead-based paint and/or lead-based paint hazards are present in the housing (explain).

(ii) _____ Lessor has no knowledge of lead-based paint and/or lead-based paint hazards in the housing.

(b) Records and reports available to the lessor (check (i) or (ii) below):

(i) _____ Lessor has provided the lessee with all available records and reports pertaining to lead-based paint and/or lead-based paint hazards in the housing (list documents below).

(ii) _____ Lessor has no reports or records pertaining to lead-based paint and/or lead-based paint hazards in the housing.

Lessee's Acknowledgment (initial)

(c) _____ Lessee has received copies of all information listed above.

(d) _____ Lessee has received the pamphlet *Protect Your Family from Lead in Your Home*.

Agent's Acknowledgment (initial)

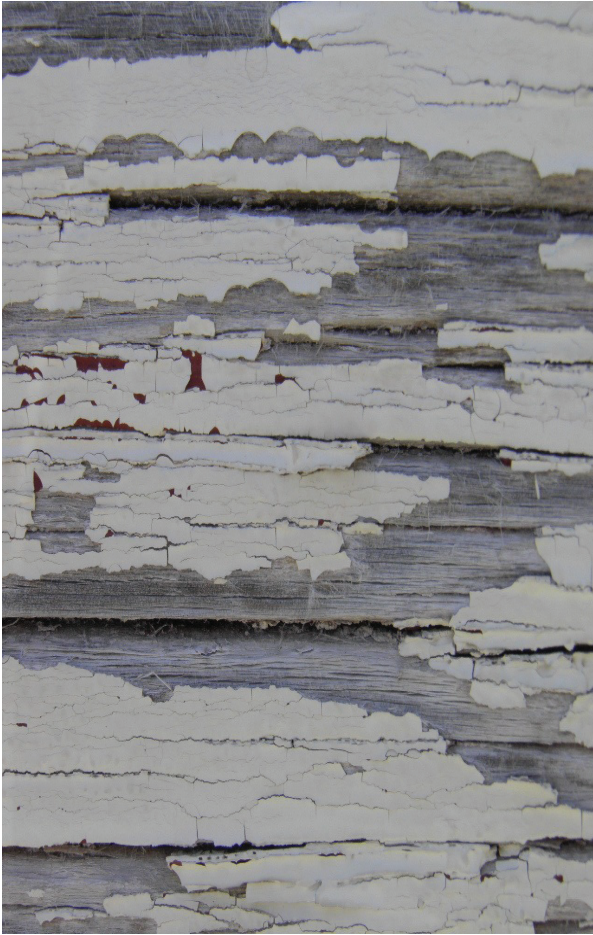
(e) _____ Agent has informed the lessor of the lessor's obligations under 42 U.S.C. 4852d and is aware of his/her responsibility to ensure compliance.

Certification of Accuracy

The following parties have reviewed the information above and certify, to the best of their knowledge, that the information they have provided is true and accurate.

_____ Lessor	_____ Date	_____ Lessor	_____ Date
_____ Lessee	_____ Date	_____ Lessee	_____ Date
_____ Agent	_____ Date	_____ Agent	_____ Date

Notice to Occupants



Promptly report all deteriorated paint or visible paint chips to the Owner or Owner's agent. This means any paint on the inside and outside of this building that is chipping, peeling, chalking, flaking, cracking, or damaged. It also includes any visible paint chips on the ground.

Prevent Lead Poisoning

Name of Owner or

Owner's Agent: _____

Address: _____

Telephone: _____

18 V.S.A. § 1759

December 2016

MẪU THƯ CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG CHO THUÊ VÌ KHÔNG THANH TOÁN TIỀN NHÀ

****SAMPLE NOTICE**** **DO NOT MAKE CHANGES TO THE LANGUAGE**

Termination for Nonpayment of Rent

Date: _____

Dear _____:

You are hereby notified that your tenancy at [address] _____ is terminated on [date] _____.

Your tenancy is terminated for nonpayment of rent. As of the date of this letter, you owe \$ _____ in back rent.

You can prevent the termination of your tenancy for nonpayment of rent if you pay all of the rent that is owed prior to the termination date mentioned above. This payment must include rent through the end of the rental period in which payment is made or tendered.

Landlord reserves all rights to receive and accept partial payment of rent without waiving any of landlord's legal remedies or rights to commence and/or prosecute an eviction action.

This notice is independent of any other notices to quit you may receive or have received. This notice does not extend or alter times or obligations stated in other notices to quit.

Sincerely,

[Landlord Name]

Notice Received by:

Tenant Name: _____ date

DANH MỤC KIỂM TRA

INSPECTION CHECK-LIST

Landlord/Property Manager Name:

Amount of Security Deposit:

Tenant Name:

Date paid:

Address of Rental Unit:

This form is designed to assist in recording the condition of a rental unit upon moving in and moving out. To be most useful, it should be filled out in the presence of the property owner and the tenant, and each should retain a signed and dated copy.

For each line item, either check "OK" or describe any problems present.

	Move-In Condition		Move-Out Condition	
Kitchen	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
General Cleanliness				
Sink				
Counters				
Light fixtures				
Cabinets				
Oven/range				
Refrigerator				
Outlets				
Walls & Ceilings				
Floor				
Windows				
Other (describe)				
Bathroom	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
General Cleanliness				
Toilet				
Sink				
Tub or Shower				
Mirror				
Waterproof floor				
Walls and Ceiling				
Outlets				
Window or fan				
Other (describe)				

	Move-In Condition		Move-Out Condition	
Living Room	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
General Cleanliness				
Walls & Ceiling				
Floor/Carpet				
Light fixtures				
Outlets				
Windows				
Other (describe)				
Bedroom #1	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
General Cleanliness				
Walls & Ceiling				
Floor/Carpet				
Light Fixtures				
Outlets				
Windows				
Other (describe)				
Bedroom #2	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
General Cleanliness				
Walls & Ceiling				
Floor/Carpet				
Light Fixtures				
Outlets				
Windows				
Other (describe)				
Bedroom #3	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
General Cleanliness				
Walls & Ceiling				
Floor/Carpet				
Light Fixtures				
Outlets				
Windows				
Other (describe)				

	Move-In Condition		Move-Out Condition	
Other Room:	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
General Cleanliness				
Walls & Ceiling				
Floor/Carpet				
Light Fixtures				
Windows				
Other (describe)				
Miscellaneous	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
Heating system				
Water pressure				
Entry doors				
Lock				
Smoke detector				
Fire extinguisher				
Other (describe)				

Use the space below to note any disagreements to the checklist:

I was present at the time of the inspection, and agree with this checklist, except as noted in the space above.

Move-In:

Move-Out:

Date:

Landlord Signature:

Tenant Signature:

Household Budget

Category	Periodic expense (Expenses that are not monthly, but they come up periodically throughout the year)	Annual cost estimate (how much does this cost per year?)	Monthly cost estimate (Divide annual cost by 12)
Transportation	Bus pass		
	Car registration		
	Car inspection		
Home	Heating fuel (if not a fixed cost)		
	Rental/home insurance (if not escrowed in mortgage)		
	Furniture or appliances		
Family	Dental (not including premium)		
	Other health costs (not including premium)		
	Children's clothes & shoes		
	Adult clothes & shoes		
	Holidays & gifts		
	School expenses		
	School field trips		
*Total Cost Estimate			

THÔNG TIN CỦA FCC VỀ ĂNG-TEN VỆ TINH

Theo chỉ đạo của Quốc Hội trong Mục 207 của Đạo Luật Viễn Thông năm 1996, Ủy Ban Truyền Thông Liên Bang đã ban hành quy định về Thiết Bị Thu Sóng Qua Không Gian (“OTARD”) liên quan đến các hạn chế của chính phủ và phi chính phủ đối với khả năng người xem nhận tín hiệu chương trình video từ vệ tinh phát sóng trực tiếp (“DBS”), nhà cung cấp dịch vụ phát thanh băng thông rộng (trước đây là dịch vụ phân phối đa điểm đa kênh hoặc MMDS) và các đài truyền hình (“TVBS”). Quy tắc (47 C.F.R. Mục 1.4000) có hiệu lực từ tháng 10 năm 1996.

Quy tắc OTARD của FCC bảo vệ quyền của chủ sở hữu tài sản hoặc người thuê nhà trong việc lắp đặt, bảo trì hoặc sử dụng ăng-ten để thu nhận chương trình video từ vệ tinh phát sóng trực tiếp, dịch vụ phát thanh băng thông rộng và đài truyền hình trong các khu vực thuộc toàn quyền sử dụng của chủ sở hữu hoặc người thuê nhà. Quy tắc OTARD cũng áp dụng đối với một số ăng-ten khách hàng nhất định để nhận và truyền tín hiệu không dây cố định. Có những ngoại lệ đối với quy tắc OTARD, bao gồm các quy định về an toàn và bảo tồn các khu vực có giá trị lịch sử.

Theo quy tắc OTARD, chủ sở hữu hoặc người thuê nhà có quyền lắp đặt ăng-ten trên tài sản mà họ sở hữu hoặc có toàn quyền sử dụng hoặc kiểm soát. Điều này bao gồm nhà ở riêng lẻ, chung cư, hợp tác xã, nhà liên kề và nhà di động. Trong trường hợp chung cư, hợp tác xã và tài sản cho thuê, quy tắc áp dụng cho các khu vực “sử dụng độc quyền”, như sân thượng, ban công hoặc sân hiên. “Sử dụng độc quyền” đề cập đến một khu vực của tài sản mà chỉ người thuê và khách của họ mới được phép đi vào và sử dụng. Nếu khu vực được chia sẻ với người khác hoặc có thể tiếp cận mà không cần sự cho phép của người thuê nhà, thì đó không được coi là một khu vực sử dụng độc quyền.

Quy tắc OTARD không áp dụng cho các khu vực chung thuộc sở hữu của chủ nhà, hiệp hội cộng đồng hoặc đồng sở hữu với chủ các căn chung cư. Những khu vực chung này có thể bao gồm mái nhà hoặc tường ngoài của một đơn vị nhà ở.

Dưới những điều kiện nhất định, nếu có sẵn một ăng-ten chung để cư dân sử dụng, thì hiệp hội cộng đồng hoặc chủ nhà có thể cấm việc lắp đặt ăng-ten hoặc chảo vệ tinh riêng của cá nhân. Tuy nhiên, chất lượng tín hiệu từ ăng-ten tổng phải tốt như chất lượng tín hiệu từ ăng-ten hoặc chảo riêng, và chi phí sử dụng ăng-ten tồn không được cao hơn chi phí của ăng-ten hoặc chảo riêng của cá nhân.

Những hạn chế ngăn cản hoặc trì hoãn việc lắp đặt, bảo trì hoặc sử dụng ăng-ten được đề cập trong quy tắc đều bị cấm. Ví dụ, trong hầu hết các trường hợp, yêu cầu phải có sự chấp thuận trước khi lắp đặt ăng-ten đều bị cấm.

Những hạn chế cần thiết để ngăn ngừa hư hỏng cho tài sản thuê được cho phép, miễn là những hạn chế đó hợp lý. Ví dụ, một hạn chế trong hợp đồng thuê mà cấm người thuê gây hư hỏng cho sàn ban công khi lắp đặt ăng-ten có thể được cho phép.

Một hiệp hội, chủ nhà hoặc chính quyền địa phương có thể áp đặt những hạn chế nhất định khi lo ngại về vấn đề an toàn hoặc khi liên quan đến một di tích lịch sử. Một ví dụ về hạn chế an toàn có thể được cho phép là yêu cầu ăng-ten được cố định chắc chắn để không bị thổi bay. Những hạn chế an toàn phải được giảm bớt khi đề ra để không gây gánh nặng hơn cần thiết để đáp ứng mục đích an toàn hợp pháp.

FCC yêu cầu ăng-ten không dây cố định có khả năng nhận và truyền các dịch vụ thoại và dữ liệu phải tuân thủ một số hướng dẫn về giới hạn phơi nhiễm bức xạ và tiêu chuẩn môi trường. Do các hướng dẫn này, các yêu cầu rằng ăng-ten không dây cố định phải do thợ chuyên nghiệp lắp đặt là được cho phép.

Nếu quý vị tin rằng một hạn chế đối với ăng-ten là không hợp lệ, trước tiên hãy cố gắng giải quyết vấn đề đó với người hạn chế, hiệp hội, chủ nhà hoặc chính quyền địa phương. Nếu không thể giải quyết trực tiếp, quý vị có thể nộp Đơn Yêu Cầu Tuyên Bố Phán Quyết với FCC hoặc tòa án có thẩm quyền.

Thông tin bổ sung tại: <https://www.fcc.gov/consumers/guides/installing-consumer-owned-antennas-and-satellite-dishes>

BẢO HIỂM TÀI SẢN CHO THUÊ

Hầu hết các loại bảo hiểm chỉ áp dụng với nơi chủ sở hữu cư trú. Khi quý vị không sống cùng nhà với người thuê nhà hoặc nếu quý vị sở hữu một ngôi nhà thường để cho thuê, quý vị cần có một loại bảo hiểm riêng.

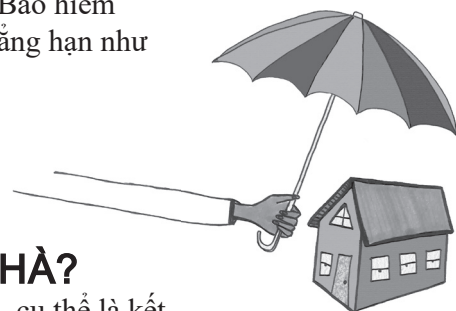
Bảo hiểm dành cho căn hộ cho thuê có nhiều tên khác nhau tùy thuộc vào công ty. Nhưng các bảo hiểm này thường được gọi là bảo hiểm kết cấu nhà, và có ba loại: DP-1, DP-2 và DP-3.

- Bảo hiểm **DP-1** là loại cơ bản và bao gồm những hạng mục đơn giản như hỏa hoạn và phá hoại.
- **Bảo hiểm DP-2** có nhiều hạng mục hơn. Bảo hiểm này bao gồm các rủi ro đặc biệt như thiệt hại do gió bão, mưa đá, hỏa hoạn hoặc phá hoại. Phần lớn các bảo hiểm thậm chí còn có một điều khoản về va chạm (ví dụ; nếu một chiếc xe đâm vào nhà quý vị).
- **Bảo hiểm DP-3** là một "hình thức đặc biệt" hay còn gọi là "bảo hiểm mở". Bảo hiểm này chi trả cho tất cả các rủi ro không bị loại trừ.

Hầu hết các nhà môi giới bảo hiểm sẽ khuyến cáo chủ nhà lựa chọn bảo hiểm DP-3. Nhiều công ty bảo hiểm cung cấp **bảo hiểm bảo vệ chủ nhà**. Các bảo hiểm này chi trả cho các sự cố thiết bị, chẳng hạn như nồi hơi và lò nung.

Một vấn đề khác cần được cân nhắc mua bảo hiểm là mất thu nhập từ việc cho thuê, trong trường hợp tòa nhà cần được để trống để sửa chữa. Thông thường, chủ nhà nghĩ rằng nếu căn hộ của họ không có người ở vì người thuê nhà chuyển đi hoặc bị trục xuất, họ có thể yêu cầu bồi thường mất thu nhập cho thuê. Điều này là không đúng. Những vấn đề khiến quý vị mất thu nhập trong khi tài sản được sửa chữa cũng cần được bảo hiểm.

Ngoài ra, hãy đảm bảo rằng quý vị có đầy đủ **bảo hiểm trách nhiệm pháp lý**. Bảo hiểm trách nhiệm pháp lý sẽ bảo vệ chủ nhà nếu họ bị kiện khi xảy ra thương tích, chẳng hạn như có người té ngã trong nhà, bị động vật cắn hoặc trượt chân trên vỉa hè ẩm ướt.



BẢO HIỂM CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

TẠI SAO CẦN CÓ BẢO HIỂM CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ?

Khi quý vị thuê nhà, bảo hiểm cho chủ nhà sẽ bao gồm các thiệt hại cho tòa nhà, cụ thể là kết cấu tòa nhà. Nhưng bảo hiểm này chỉ bao gồm tòa nhà của họ và không bao gồm đồ đạc của quý vị.

Đó là lý do tại sao quý vị nên mua bảo hiểm cho người thuê nhà. Nếu có người bị thương trong căn hộ mà quý vị thuê, việc thay thế đồ đạc hoặc thuê luật sư bào chữa trong một vụ kiện trách nhiệm pháp lý có thể rất tốn kém.

Ngoài những thông tin cơ bản được đưa ra dưới đây, Sở Quy Định Tài Chính Vermont cung cấp thêm thông tin về bảo hiểm người thuê nhà tại: <https://dfr.vermont.gov/consumers/explore-insurance/home>

BẢO HIỂM CHI TRẢ NHỮNG GÌ?

Bảo hiểm cho người thuê nhà thường bao gồm các tổn thất đối với tài sản cá nhân của quý vị đến từ 17 loại rủi ro: Hỏa hoạn hoặc sét đánh, gió bão hoặc mưa đá, cháy nổ, bạo loạn hoặc bạo động dân sự, máy bay, xe cộ, khói, phá hoại hoặc nghịch ngợm ác ý, trộm cắp, thiệt hại do kính hoặc vật liệu kính an toàn của tòa nhà, núi lửa phun trào, vật thể rơi, khối lượng băng, tuyết hoặc mưa đá, thiệt hại liên quan đến nước từ các tiện ích gia đình và thiệt hại do quá tải điện. Lưu ý: lũ lụt và động đất *không* được bảo hiểm.

Bảo hiểm cho người thuê nhà sẽ chi trả "giá trị tiền mặt thực tế" (ACV) hoặc "chi phí thay thế". Bảo hiểm ACV sẽ chỉ chi trả cho giá trị tài sản thực tế của quý vị tại thời điểm tài sản bị hư hỏng hoặc lấy cắp. Bảo hiểm chi phí thay thế sẽ chi trả chi phí thay thế thực tế đối với các tài sản quý vị bị thiệt hại. Thông thường, quý vị sẽ phải tự bỏ tiền túi để thay thế các vật dụng bị hư hỏng và nộp hóa đơn cho nhân viên giải quyết bồi thường để được hoàn lại khoản

BẢO HIỂM CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

thanh toán này. Bảo hiểm chi phí thay thế sẽ tốn kém hơn, nhưng bảo hiểm này cũng sẽ trả nhiều tiền hơn khi quý vị cần nộp yêu cầu bồi thường.

Nếu quý vị không thể sống trong căn hộ do hỏa hoạn, vỡ đường ống hoặc vì các lý do khác bao gồm trong bảo hiểm, bảo hiểm cho người thuê nhà sẽ chi trả "chi phí sinh hoạt bổ sung" của quý vị. Nói chung, điều này nghĩa là quý vị được thanh toán chi phí thuê nhà ở một nơi khác, chẳng hạn như một căn hộ nằm trong khoảng giá tương tự như nơi ở ban đầu của quý vị, trong một khoảng thời gian xác định hoặc đến một mức nhất định.

Bảo hiểm trách nhiệm pháp lý là hạng mục cơ bản của phần lớn các bảo hiểm cho người thuê nhà. Điều này nghĩa là nếu có người trượt ngã trong căn hộ của quý vị, quý vị sẽ được bảo hiểm cho mọi chi phí, tùy theo mức bảo hiểm trách nhiệm pháp lý của quý vị. Và nếu người này quyết định kiện quý vị, quý vị sẽ được chi trả cho khoản tiền người đó nhận được theo phán quyết của tòa án, tùy theo mức giới hạn bảo hiểm của quý vị, cùng với chi phí pháp lý.

CHI PHÍ BẢO HIỂM LÀ BAO NHIÊU?

Tương tự như các bảo hiểm khác, phí bảo hiểm của quý vị phụ thuộc vào một số yếu tố: nơi quý vị sống, khoản khấu trừ, công ty bảo hiểm và trường hợp quý vị cần bảo hiểm bổ sung. Tuy nhiên, nếu quý vị không cần bảo hiểm bổ sung cho đồ trang sức hoặc máy tính đắt tiền và so sánh kỹ trước khi mua bảo hiểm, quý vị có thể sẽ phải trả đầu đó từ \$15 đến \$30 mỗi tháng. Bảo hiểm cho người thuê nhà thường có chi phí thấp hơn bảo hiểm cho chủ nhà. Một số yếu tố chi phí sẽ nằm ngoài tầm kiểm soát của quý vị (nơi quý vị sống hoặc vật liệu xây dựng được dùng cho tòa nhà của quý vị), nhưng quý vị có nhiều cách để hạ thấp chi phí bảo hiểm, chẳng hạn như chọn bảo hiểm khấu trừ cao.

Nếu quý vị có nuôi thú cưng, hãy đảm bảo rằng thiệt hại từ thú cưng của quý vị được bảo hiểm chi trả. Hãy nhớ rằng một số công ty bảo hiểm có thể không cung cấp bảo hiểm đối với một số giống chó nhất định hoặc nếu thú cưng của quý vị đã từng gây thiệt hại về người hoặc tài sản.

Các chiết khấu khác sẽ phụ thuộc vào từng công ty bảo hiểm - đừng quên tìm hiểu điều này. Hầu hết các công ty đều chiết khấu nếu quý vị có "thiết bị bảo vệ", bao gồm máy báo khói và hỏa hoạn, báo động chống trộm và bình chữa cháy. Một số công ty có thể chiết khấu cho các khách hàng trên 55 tuổi và đã nghỉ hưu. Các công ty khác có thể chiết khấu nếu quý vị mua bảo hiểm phương tiện - thuê nhà kết hợp.

XỬ LÝ KHIẾU NẠI

- Thông báo ngay cho công ty bảo hiểm hoặc đại lý về tổn thất của quý vị.
- Lập danh sách và mô tả thiệt hại chi tiết, bao gồm cả hình ảnh nếu có thể. Thu thập séc, biên lai và các tài liệu khác đã bị hủy của quý vị để giúp nhân viên giải quyết xác định giá trị tài sản bị hư hỏng hoặc hủy hoại.
- Xem lại phạm vi bảo hiểm của quý vị. Nếu quý vị không thể tìm thấy hợp đồng bảo hiểm, hãy yêu cầu đại lý hoặc công ty của quý vị cung cấp một bản sao.
- Không sửa chữa cố định trước khi nhân viên giải quyết bảo hiểm kiểm tra nhà của quý vị. Chỉ thực hiện sửa chữa tạm thời để bảo vệ ngôi nhà của quý vị khỏi bị mất trộm hoặc hư hỏng thêm. Công ty bảo hiểm có thể từ chối yêu cầu bồi thường của quý vị nếu quý vị sửa chữa cố định trước khi nhân viên giải quyết kiểm tra thiệt hại.
- Nếu có thể, hãy có mặt trong quá trình kiểm tra của nhân viên giải quyết bảo hiểm và ghi lại nội dung trao đổi.
- Ghi chép cẩn thận mọi nội dung trao đổi với công ty bảo hiểm và nhân viên giải quyết của quý vị. Việc ghi chép tốt có thể có lợi cho lập luận của quý vị nếu quý vị muốn nộp đơn khiếu nại về quyết định của công ty bảo hiểm hoặc tranh luận trước tòa.
- Đừng chấp nhận mức hòa giải khiếu nại cuối cùng cho đến khi quý vị cho rằng mức hòa giải đó là hợp lý. Quý vị có quyền đưa ra mức hòa giải ước tính nếu muốn.

PHỤ LỤC B: NGUỒN TRỢ GIÚP

73 CVOEO STATEWIDE HOUSING ADVOCACY PROGRAMS

[Fair Housing Project](#)
[Mobile Home Program](#)
[Vermont Tenants](#)

73 PHÒNG CƠ HỘI KINH TẾ CHAMPLAIN VALLEY

[Mạng Lưới Hành Động Công Đồng](#)
[Các chương trình khác ở các quận Addison, Chittenden, Franklin và Grant Isle](#)

74 STATEWIDE COMMUNITY ACTION OFFICES

[BROC Community Action \(BROC\)](#)
[Capstone Community Action](#)
[Northeast Kingdom Community Actions \(NEKCA\)](#)
[South Eastern Vermont Community Action \(SEVCA\)](#)

75 LEGAL ASSISTANCE

[Lawyer Referral Service](#)
[Legal Clinics - Low Income](#)
[Legal Clinics - Open to anyone](#)
[Vermont Landlord Association](#)
[Vermont Legal Aid / Law Services Vermont](#)
[U.S. Attorney's Office, District of Vermont](#)
[U.S. Department of Housing & Urban Development](#)

75 HOUSING AND LIFE SAFETY CODE INSPECTIONS

[Municipal Code Enforcement Offices](#)
[Town Health Officers](#)
[Vermont Department of Public Safety, Division of Fire Safety](#)
[Vermont Department of Health](#)

75 ADDITIONAL VERMONT STATE OFFICES

[Attorney General's Office, Consumer Assistance Program](#)
[Vermont Department of Public Service, Consumer Affairs Division](#)
[Vermont Human Rights Commission](#)

76 CODES, LAWS, AND STATUTES

76 [The Vermont Statutes on Renting](#)
87 [Rental Housing Health Code](#)

CHAMPLAIN VALLEY OFFICE OF ECONOMIC OPPORTUNITY

www.cvoeo.org • 802-862-2771 • 1-800-287-7971 (Voice/TDD)
255 S. Champlain St., P.O. Box 1603, Burlington, VT 05402

CVOEO STATEWIDE HOUSING ADVOCACY PROGRAMS

VERMONT TENANTS

- Đường dây nóng và các dịch vụ đi kèm cung cấp thông tin, hỗ trợ và giới thiệu cho người thuê nhà và những người đang tìm nhà ở
- Hội thảo nâng cao nhận thức và Chứng Nhận Người Thuê Nhà Ưu Tiên
- Các video/hội thảo và các tài liệu đã dịch

Vermont Tenants Hotline

802-864-0099 or 1-800-287-7971

vtenants@cvoeo.org

Workshops 802-660-3455 x205

classcoord@cvoeo.org

FAIR HOUSING PROJECT

- Tư vấn, giới thiệu và hỗ trợ những người bị phân biệt đối xử
- Hội thảo nâng cao nhận thức, đào tạo cho các nhà cung cấp dịch vụ và nhà ở
- Các sự kiện nâng cao nhận thức và trong cộng đồng
- Lập kế hoạch hỗ trợ các thành phố trong việc thúc đẩy nhà ở hòa nhập, giá rẻ

802-660-3335 x106

fhp@cvoeo.org

MOBILE HOME PROGRAM

- Đường dây nóng và các dịch vụ đi kèm cung cấp thông tin, hỗ trợ và giới thiệu cho cư dân của các khu đất công viên.
- Có thông tin về tư vấn pháp luật và sinh hoạt cộng đồng ở địa phương
- Hỗ trợ phát triển hợp tác xã và bán khu đất, đóng cửa khu đất và đền bù tiền thuê đất

Mobile Home Program Hotline

802-660-3455 x204

mhp@cvoeo.org

COMMUNITY ACTION NETWORK: Cung cấp nhiều dịch vụ khác nhau cho người dân trên khắp Champlain Valley, bao gồm hỗ trợ tài chính nhà ở, điều phối dịch vụ nhà ở, hỗ trợ dịch vụ sưởi ấm và tiện ích, VITA khai thuế, 3SquaresVT, Farm to Family Phiếu Giảm Giá, cũng như nâng cao nhận thức và hỗ trợ dựa vào cộng đồng cho những người vô gia cư và các thành viên khó khăn khác trong cộng đồng.

CHAMPLAIN VALLEY HEAD START: Dịch vụ toàn diện cho phụ nữ mang thai, trẻ em từ sơ sinh đến năm tuổi và gia đình. 802-651-4180

Addison Community Action

54 Creek Road, Suite A
Middlebury, VT 05753
802-388-2285

Chittenden Community Action

255 South Champlain St.
Burlington, VT 05401
802-863-6248

Franklin/Grand Isle C.A.

5 Lemnah Drive
St. Albans, VT 05478
802-527-7392

FINANCIAL FUTURES PROGRAMS: Cung cấp các nguồn trợ giúp có giá trị cho khách hàng nhằm giúp khách hàng thực hiện các mục tiêu tài chính cá nhân. Khách hàng được hỗ trợ thông qua bốn chương trình riêng biệt: Trao Quyền về Tài Chính cho Người Mỹ Mới, Phát Triển Doanh Nghiệp Vi Mô, Tài Chính Cá Nhân và Đào Tạo về Tài Chính và Năng Lượng (GreenSavingSmart).

802-860-1417 x121

FOOD ACCESS NETWORK: Kệ thực phẩm ở Burlington, Middlebury và St. Albans, đặt hàng trực tuyến, giao thực phẩm tại nhà và các chương trình bữa ăn ấm nóng. **Burlington**, 802-658-7939; **Middlebury**, 802-388-2285; **St. Albans**, 802-527-7392

SAMARITAN HOUSE/TIM'S HOUSE: Nhà ở và các dịch vụ hỗ trợ cho người vô gia cư ở các Quận Franklin và Grand Isle. 802-527-0847

VOICES AGAINST VIOLENCE/LAURIE'S HOUSE: Hỗ trợ và tư vấn cho nạn nhân/những người sống sót sau bạo lực gia đình và bạo lực tình dục cùng con cái họ ở các Quận Franklin và Grand Isle. 802-524-8538

WEATHERIZATION: Nhiều dịch vụ dành cho chủ nhà và người thuê nhà nhằm nâng cao hiệu suất năng lượng gia đình và sự thoải mái, đồng thời giảm hóa đơn sưởi ấm. 800-545-1084

COMMUNITY ACTION CÁC VĂN PHÒNG NĂM NGOÀI CHAMPLAIN VALLEY

BENNINGTON/RUTLAND OPPORTUNITIES COUNCIL (BROC)

[BROC](#) hoạt động nhằm thay đổi các tình trạng gây ra nghèo đói hoặc cản trở việc xóa nghèo. Community Action hỗ trợ người dân Vermont có thu nhập thấp về các nhu cầu cơ bản, cũng như giúp họ phát triển các kỹ năng và nguồn lực để tự trang trải cuộc sống thông qua các cơ hội việc làm. *Các dịch vụ bao gồm:* Hỗ Trợ Chung, Hỗ Trợ Nhiên Liệu và Tiện Ích, Hỗ Trợ Nhà Ở, Vận Động và Nâng Cao Nhận Thức Cộng Đồng, Công Trình Thích Nghi với Thời Tiết, Nhà Cho Thuê, Nhà Nghỉ của Jen, Cửa Hàng Đồ Cũ, Kệ Thực Phẩm, Dịch Vụ Thực Phẩm và Dinh Dưỡng, Chương Trình Thực Phẩm Chăm Sóc Trẻ Em, Phát Triển Doanh Nghiệp Vi Mô, Giáo Dục Tài Chính, Đào Tạo Việc Làm.

Rutland Office (Admin)
45 Union St.
Rutland, VT 05701
802-775-0878
1-800-717-2762

Bennington Office
332 Orchard Rd.
Bennington VT, 05201
802-447-7515
www.broc.org

CAPSTONE COMMUNITY ACTION

[Capstone](#) cung cấp các dịch vụ toàn diện, giúp khách hàng đạt được sự hài lòng về kinh tế mà không mất đi phẩm giá và phát triển quan hệ đối tác để củng cố các cộng đồng tại Vermont. Cam kết của chúng tôi là giảm bớt những hậu quả do nghèo đói gây ra, hỗ trợ các cá nhân và gia đình thoát nghèo và vận động công bằng kinh tế cho tất cả người dân Vermont. *Các dịch vụ bao gồm:* Các Chương Trình Thực Phẩm & Dinh Dưỡng, Hỗ Trợ Tiện Ích & Hệ Thống Sưởi Tại Nhà, Tư Vấn & Dịch Vụ Nhà Ở, Chương Trình Thực Phẩm Chăm Sóc Trẻ Em, Giờ Thăm Có Giám Sát của Trẻ Em, Trung Tâm Kiến Thức Gia Đình, Head Start, Học Viện Bếp Ăn Cộng Đồng, Đào Tạo Nghề, Chương Trình Phát Triển Doanh Nghiệp Vi Mô, Chương Trình Khai Thuế, Hỗ Trợ Vận Chuyển.

20 Gable Place
Barre, VT 05641
802-479-1053
www.capstonevt.org

NORTHEAST KINGDOM COMMUNITY ACTION

Tin tưởng vào tiềm năng phát triển và thay đổi tích cực của mỗi cá nhân, [NEKCA](#) cam kết trao quyền cho những người tìm kiếm sự trợ giúp để cải thiện chất lượng cuộc sống của họ. Chúng tôi cung cấp các hoạt động chương trình trực tiếp, giới thiệu, vận động và nâng cao nhận thức một cách không phán xét dành cho mọi người dân và cộng đồng ở Northeast Kingdom. *Các dịch vụ bao gồm:* Head Start, Dịch Vụ Dành Cho Thanh Thiếu Niên, Cửa Hàng Đồ Cũ, Đào Tạo Nghề, Dịch Vụ Hỗ Trợ Chăm Sóc Trẻ Em, Trung Tâm Tài Nguyên Thông Tin Phụ Huynh, Nhân Viên & Y Tá Hỗ Trợ Gia Đình, Trung Tâm Dành Cho Phụ Huynh và Trẻ Em, Kệ Thực Phẩm, hỗ trợ khủng hoảng thiếu năng lượng sưởi ấm, hỗ trợ khi bị ngắt điện, Chương Trình Phát Triển Doanh Nghiệp Vi Mô (MBDP), Chương trình Cộng Đồng & Công Bằng.

70 Main St.
Newport, VT 05855
802-334-7316
nekcavt.org

SOUTH EASTERN VERMONT COMMUNITY ACTION

[SEVCA](#) được thành lập vào năm 1965, là một phần của chương trình "Cuộc Chiến Chống Đói Nghèo" diễn ra trên toàn quốc và Cơ Quan Hành Động Cộng Đồng (CAA) — một doanh nghiệp phi lợi nhuận tư nhân, được thành lập và quản lý tại địa phương và được các quan chức địa phương, tiểu bang và liên bang chỉ định là "cơ quan chống đói nghèo" phục vụ các Quận Windham và Windsor. *Các dịch vụ bao gồm:* Đào Tạo Và Phát Triển Lực Lượng Lao Động, Chương Trình Hỗ Trợ Thuế Thu Nhập Tình Nguyên (VITA), Chương Trình Doanh Nghiệp Vi Mô, Hỗ Trợ Khủng Hoảng Nhiên Liệu Và Tiện Ích, Tư Vấn Nhà Ở, Giải Quyết Khủng Hoảng, Head Start, Dịch Vụ Nuôi Dạy Con Cái, Công Trình Thích Nghi Với Thời Tiết, Cửa Hàng Đồ Cũ.

91 Buck Drive
Westminster, VT 05158
802-722-4575
1-800-464-9951
www.sevca.org

TRỢ GIÚP PHÁP LÝ

DỊCH VỤ GIỚI THIỆU LUẬT SƯ

Duy trì danh sách các luật sư tư nhân ở Vermont quan tâm đến các vấn đề của chủ nhà/người thuê nhà. Tối đa \$25 cho nửa giờ tư vấn đầu tiên. Chi phí được tính theo mức giá của luật sư cá nhân sau nửa giờ đầu tiên.

1-800-639-7036

<https://www.vtbar.org/find-a-lawyer>

PHÒNG PHÁP LÝ - THU NHẬP THẤP

- Bennington County Legal Assistance Project
802-447-8500
- Vermont Volunteer Lawyers Project (statewide)
800-639-8857 x118
- Windsor/Orange Legal Assistance Project
802-223-2020
- Windham County Legal Assistance Project
802-223-2020

[Danh sách Dịch Vụ Pháp lý Vermont Bar Pro Bono](#)

PHÒNG PHÁP LÝ - DÀNH CHO TẤT CẢ MỌI NGƯỜI

- Caledonia County Legal Clinic - 802-748-6600
- [Trung Tâm Phục Hồi Công Bằng Công Đồng\(Caledonia\)](#) - 802-748-2977
- Rutland Pilot Project - 802-223-2020
- Washington County Legal Clinic - 802-479-4205
- [Phòng Pháp Lý South Royalton](#) - 802-831-1500

VERMONT LANDLORD ASSOCIATION

Một hiệp hội thương mại đại diện cho cả chủ tòa nhà thương mại và dân cư ở bang Vermont.

P.O. Box 701
5203 Shelburne Road
Shelburne, VT 05482

www.vtlandlord.com

802-985-2764

888-569-7368

VERMONT LEGAL AID LEGAL SERVICES VERMONT

Các văn phòng trên toàn tiểu bang cung cấp tư vấn cho những người thuê nhà đủ điều kiện tài chính về tất cả các vấn đề của chủ nhà/người thuê nhà và đại diện trong các hành động của tòa án.

800-889-2047

www.vtlegalaid.org

www.vtlawhelp.org

U.S. ATTORNEY'S OFFICE, DISTRICT OF VERMONT

Để nộp đơn khiếu nại về Nhà Ở Công Bằng, đặc biệt là quấy rối tình dục trong nhà ở:

Email or

Visit usavt.ContactUs1@usdoj.gov <https://www.justice.gov/usao-vt/civil-division>

U.S. DEPARTMENT OF HOUSING & URBAN DEVELOPMENT (HUD)

Để nộp đơn khiếu nại về Nhà Ở Công Bằng đối với nhà ở trợ cấp của HUD:

Call 1-800-827-5005 or 617-994-8200 or

Visit https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint

KIỂM TRA BỘ LUẬT AN TOÀN TÍNH MẠNG VÀ NHÀ Ở

VĂN PHÒNG THI HÀNH BỘ LUẬT THÀNH PHỐ

[Barre City](#) (802) 477-7833

[Bennington](#) 802-442-1037

[Brattleboro](#) 802-254-4831

[Burlington](#) 802-863-0442

[Hartford](#) 802-295-3232

[Montpelier](#) 802-233-9504

[Putney](#) 802-387-4372

[Rutland](#) 802-773-1800

[South Burlington](#) 802-846-4110

[St. Albans](#) 802-524-2132

[Winooski](#) 802-655-6410

CÁN BỘ Y TẾ THỊ TRẤN

Điều tra việc tuân thủ Bộ Luật Sức Khỏe Nhà Ở Cho Thuê của Vermont và có thể được xác định bằng cách gọi đến văn phòng thị trấn địa phương của quý vị hoặc truy cập trang web của Sở Y Tế Vermont tại:

<https://www.healthvermont.gov/environment/town-health-officers>

802-863-7220, AHS.VDHTHO@Vermont.gov

SỞ AN TOÀN CÔNG CỘNG VERMONT, PHÒNG AN TOÀN CHÁY NỔ

Kiểm tra an toàn Cháy Nổ, Điện và Đường Ống.

<http://firesafety.vermont.gov/>

802-479-7561 hoặc 1-800-640-2106

Để nộp đơn khiếu nại trực tuyến hoặc tải xuống biểu mẫu khiếu nại, truy cập https://firesafety.vermont.gov/rental_housing_healthandsafety

SỞ Y TẾ VERMONT

Ngoài việc giám sát các Cán Bộ Y Tế Thị Trấn, [Sở Y Tế Môi Trường](#) còn hỗ trợ các vấn đề về chất lượng nước, nước thải, chì, amiăng và các vấn đề khác liên quan đến sức khỏe cộng đồng.

<http://healthvermont.gov/>

1-800-464-4343

CÁC VĂN PHÒNG KHÁC CỦA TIỂU BANG VERMONT

VĂN PHÒNG TỔNG CHƯỞNG LÝ, CHƯƠNG TRÌNH HỖ TRỢ NGƯỜI TIÊU DÙNG

Chương Trình [Hỗ Trợ Người Tiêu Dùng](#) giúp giải quyết các khiếu nại của người tiêu dùng. Điều tra khi có nhiều khiếu nại chống lại cùng một doanh nghiệp.

<https://www.uvm.edu/consumer/>

1-800-649-2424

ỦY BAN NHÂN QUYỀN VERMONT

Ủy [Ban Nhân Quyền](#) bảo vệ người dân khỏi sự phân biệt đối xử về nhà ở, quản lý tiểu bang, việc làm và chỗ ở công cộng.

<https://hrc.vermont.gov/>

1-800-416-2010

SỞ DỊCH VỤ CÔNG CỘNG VERMONT, PHÒNG NGƯỜI TIÊU DÙNG VÀ THÔNG TIN CÔNG CỘNG

Bộ Phận [Các Vấn Đề của Người Tiêu Dùng](#) giải quyết các câu hỏi về thực tiễn thu phí dịch vụ tiện ích, ngắt kết nối và cung cấp cho người tiêu dùng các tiện ích như điện, điện thoại, cáp, khí đốt tự nhiên qua đường ống.

<https://publicservice.vermont.gov/publications-resources/consumers>

1-800-622-4496

LUẬT VERMONT

**Có sẵn trực tuyến tại: legislature.vermont.gov/statutes/chapter/09/137

TITLE 9: COMMERCE AND TRADE

CHAPTER 137: RESIDENTIAL RENTAL AGREEMENTS

Subchapter 1: General

§ 4451. Definitions

As used in this chapter:

(1) “Actual notice” means receipt of written notice hand-delivered or mailed to the last known address. A rebuttable presumption that the notice was received three days after mailing is created if the sending party proves that the notice was sent by first class or certified U.S. mail.

(2) “Building, housing, and health regulations” means any law, ordinance, or governmental regulation concerning health, safety, sanitation, or fitness for habitation, or concerning the construction, maintenance, operation, occupancy, use, or appearance of any premises or dwelling unit.

(3) “Dwelling unit” means a building or the part of a building that is used as a home, residence, or sleeping place by one or more persons who maintain a household.

(4) “Landlord” means the owner, lessor, or where applicable, the sublessor of a residential dwelling unit or the building of which it is a part.

(5) “Normal wear and tear” means the deterioration which occurs, based upon the reasonable use for which the rental unit is intended, without negligence, carelessness, accident, or abuse of the premises or equipment or chattels by the tenant or members of his or her household or their invitees or guests.

(6) “Premises” means a dwelling unit, its appurtenances and the building, and the grounds, areas, and facilities held out for the use of tenants generally or whose use is promised to the tenant.

(7) “Rent” means all consideration to be made to or for the benefit of the landlord under the rental agreement, not including security deposits.

(8) “Rental agreement” means all agreements, written or oral, embodying terms and conditions concerning the use and occupancy of a dwelling unit and premises.

(9) “Sublease” means a rental agreement, written or oral, embodying terms and conditions concerning the use and occupancy of a dwelling unit and premises between two tenants, a sublessor and a sublessee.

(10) “Tenant” means a person entitled under a rental agreement to occupy a residential dwelling unit to the exclusion of others. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 2007, No. 176 (Adj. Sess.), § 44; 2015, No. 126 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4452. Exclusions

Unless created to avoid the application of this chapter, this chapter does not apply to any of the following:

(1) occupancy at a public or private institution, operated for the purpose of providing medical, geriatric, educational, counseling, religious, or similar service;

(2) occupancy under a contract of sale of a dwelling unit or the property of which it is a part, if the occupant is the purchaser or a person who succeeds to the interest of the purchaser;

(3) occupancy by a member of a fraternal, social, or religious organization in the portion of a building operated for the benefit of the organization;

- (4) transient occupancy in a hotel, motel, or lodgings during the time the occupancy is subject to a tax levied under 32 V.S.A. chapter 225;
- (5) occupancy by the owner of a condominium unit or the holder of a proprietary lease in a cooperative;
- (6) rental of a mobile home lot governed by 10 V.S.A. chapter 153;
- (7) transient residence in a campground, which for the purposes of this chapter means any property used for seasonal or short-term vacation or recreational purposes on which are located cabins, tents, or lean-tos, or campsites designed for temporary set-up of portable or mobile camping, recreational, or travel dwelling units, including tents, campers, and recreational vehicles such as motor homes, travel trailers, truck campers, and van campers;
- (8) transient occupancy in a hotel, motel, or lodgings during the time the occupant is a recipient of General Assistance or Emergency Assistance temporary housing assistance, regardless of whether the occupancy is subject to a tax levied under 32 V.S.A. chapter 225; or
- (9) occupancy of a dwelling unit without right or permission by a person who is not a tenant. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 1987, No. 116, § 1; 1987, No. 252 (Adj. Sess.), § 1; 2007, No. 196 (Adj. Sess.), § 1; 2015, No. 58, § E.321.3; 2015, No. 126 (Adj. Sess.), § 2.)

§ 4453. Obligations implied

Obligations imposed on landlords and tenants under this chapter shall be implied in all rental agreements. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4454. Attempt to circumvent

No rental agreement shall contain any provision which attempts to circumvent or circumvents obligations and remedies established by this chapter and any such provision shall be unenforceable and void. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

Subchapter 2: Residential Rental Agreements

§ 4455. Tenant obligations; payment of rent

- (a) Rent is payable without demand or notice at the time and place agreed upon by the parties.
- (b) An increase in rent shall take effect on the first day of the rental period following no less than 60 days' actual notice to the tenant. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4456. Tenant obligations; use and maintenance of dwelling unit

- (a) The tenant shall not create or contribute to the noncompliance of the dwelling unit with applicable provisions of building, housing, and health regulations.
- (b) The tenant shall conduct himself or herself and require other persons on the premises with the tenant's consent to conduct themselves in a manner that will not disturb other tenants' peaceful enjoyment of the premises.
- (c) The tenant shall not deliberately or negligently destroy, deface, damage, or remove any part of the premises or its fixtures, mechanical systems, or furnishings or deliberately or negligently permit any person to do so.
- (d) Unless inconsistent with a written rental agreement or otherwise provided by law, a tenant may terminate a tenancy by actual notice given to the landlord at least one rental payment period prior to the termination date specified in the notice.
- (e) If a tenant acts in violation of this section, the landlord is entitled to recover damages, costs, and reasonable attorney's fees, and the violation shall be grounds for termination under subsection 4467(b) of this title. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4456a. Residential rental application fees; prohibited

A landlord or a landlord's agent shall not charge an application fee to any individual in order to apply to enter into a rental agreement for a residential dwelling unit. This section shall not be construed to prohibit a person from charging a fee to a person in order to apply to rent commercial or nonresidential property. (Added 1999, No. 115 (Adj. Sess.), § 5.)

§ 4456b. Subleases; landlord and tenant rights and obligations

(a)(1) A landlord may condition or prohibit subleasing a dwelling unit under the terms of a written rental agreement, and may require a tenant to provide written notice of the name and contact information of any sublessee occupying the dwelling unit.

(2) If the terms of a written rental agreement prohibit subleasing the dwelling unit, the landlord or tenant may bring an action for ejectment pursuant to 12 V.S.A. §§ 4761 and 4853b against a person that is occupying the dwelling unit without right or permission. This subdivision (2) shall not be construed to limit the rights and remedies available to a landlord pursuant to this chapter.

(b) In the absence of a written rental agreement, a tenant shall provide the landlord with written notice of the name and contact information of any sublessee occupying the dwelling unit. (Added 2015, No. 126 (Adj. Sess.), § 3.)

§ 4457. Landlord obligations; habitability

(a) Warranty of habitability. In any residential rental agreement, the landlord shall be deemed to covenant and warrant to deliver over and maintain, throughout the period of the tenancy, premises that are safe, clean, and fit for human habitation and which comply with the requirements of applicable building, housing, and health regulations.

(b) Waiver. No rental agreement shall contain any provision by which the tenant waives the protections of the implied warranty of habitability. Any such waiver shall be deemed contrary to public policy and shall be unenforceable and void.

(c) Heat and water. As part of the implied warranty of habitability, the landlord shall ensure that the dwelling unit has heating facilities which are capable of safely providing a reasonable amount of heat. Every landlord who provides heat as part of the rental agreement shall at all times supply a reasonable amount of heat to the dwelling unit. The landlord shall provide an adequate amount of water to each dwelling unit properly connected with hot and cold water lines. The hot water lines shall be connected with supplied water-heating facilities which are capable of heating sufficient water to permit an adequate amount to be drawn. This subsection shall not apply to a dwelling unit intended and rented for summer occupancy or as a hunting camp. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4458. Habitability; tenant remedies

(a) If the landlord fails to comply with the landlord's obligations for habitability and, after receiving actual notice of the noncompliance from the tenant, a governmental entity or a qualified independent inspector, the landlord fails to make repairs within a reasonable time and the noncompliance materially affects health and safety, the tenant may:

- (1) withhold the payment of rent for the period of the noncompliance;
- (2) obtain injunctive relief;
- (3) recover damages, costs, and reasonable attorney's fees; and
- (4) terminate the rental agreement on reasonable notice.

(b) Tenant remedies under this section are not available if the noncompliance was caused by the negligent or deliberate act or omission of the tenant or a person on the premises with the tenant's consent. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 1999, No. 115 (Adj. Sess.), § 6.)

§ 4459. Minor defects; repair and deduct

- (a) If within 30 days of notice, the landlord fails to repair a minor defect in order to comply with this chapter or a material provision of the rental agreement, the tenant may repair the defect and deduct from the rent the actual and reasonable cost of the work, not to exceed one-half of one month's rent. The tenant shall provide the landlord with actual notice of the cost of the repair when the cost is deducted from the rent.
- (b) The tenant remedies under this section are not available if the noncompliance was caused by the negligent or deliberate act or omission of the tenant or a person on the premises with the tenant's consent. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4460. Access

- (a) A landlord may enter the dwelling unit with the tenant's consent, which shall not be unreasonably withheld.
- (b) A landlord may also enter the dwelling unit for the following purposes between the hours of 9:00 A.M. and 9:00 P.M. on no less than 48 hours' notice:
- (1) when necessary to inspect the premises;
 - (2) to make necessary or agreed repairs, alterations, or improvements;
 - (3) to supply agreed services; or
 - (4) to exhibit the dwelling unit to prospective or actual purchasers, mortgagees, tenants, workers, or contractors.
- (c) A landlord may only enter the dwelling unit without consent or notice when the landlord has a reasonable belief that there is imminent danger to any person or to property. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4461. Security deposits

- (a) A security deposit is any advance, deposit, or prepaid rent, however named, which is refundable to the tenant at the termination or expiration of the tenancy. The function of a security deposit is to secure the performance of a tenant's obligations to pay rent and to maintain a dwelling unit.
- (b) The landlord may retain all or a portion of the security deposit for:
- (1) nonpayment of rent;
 - (2) damage to property of the landlord, unless the damage is the result of normal wear and tear or the result of actions or events beyond the control of the tenant;
 - (3) nonpayment of utility or other charges which the tenant was required to pay directly to the landlord or to a utility; and
 - (4) expenses required to remove from the rental unit articles abandoned by the tenant.
- (c) A landlord shall return the security deposit along with a written statement itemizing any deductions to a tenant within 14 days from the date on which the landlord discovers that the tenant vacated or abandoned the dwelling unit, or the date the tenant vacated the dwelling unit, provided the landlord received notice from the tenant of that date. In the case of the seasonal occupancy and rental of a dwelling unit not intended as a primary residence, the security deposit and written statement shall be returned within 60 days.
- (d) The landlord shall comply with this section by hand-delivering or mailing the statement and any payment required to the last known address of the tenant.
- (e) If a landlord fails to return the security deposit with a statement within 14 days, the landlord forfeits the right to withhold any portion of the security deposit. If the failure is wilful, the landlord shall be liable for double the amount wrongfully withheld, plus reasonable attorney's fees and costs.

(f) Upon termination of the landlord's interest in the dwelling unit, the security deposit shall be transferred to the new landlord. The new landlord shall give the tenant actual notice of the new landlord's name and address with a statement that the security deposit has been transferred to the new landlord.

(g) A town or municipality may adopt an ordinance governing security deposits on dwellings. The ordinance shall be supplemental to and not inconsistent with the minimum protections of the provisions of this section. The ordinance may not limit how a security deposit is held. The ordinance may authorize the payment of interest on a security deposit. The ordinance may provide that a Housing Board of Review constituted pursuant to 24 V.S.A. § 5005 may hear and decide disputes related to security deposits upon request for a hearing by a landlord or tenant. The Board's actions shall be reviewable under 24 V.S.A. § 5006. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 1987, No. 116, § 2; 1991, No. 229 (Adj. Sess.), § 1; 2007, No. 176 (Adj. Sess.), § 45.)

§ 4462. Abandonment; unclaimed property

(a) A tenant has abandoned a dwelling unit if:

(1) there are circumstances which would lead a reasonable person to believe that the dwelling unit is no longer occupied as a full-time residence;

(2) rent is not current; and

(3) the landlord has made reasonable efforts to ascertain the tenant's intentions.

(b) If the tenant abandons the dwelling unit the tenant shall remain liable for rent until the expiration of the rental agreement. However, if the landlord rents the dwelling unit before the expiration of the rental agreement, the agreement terminates on the date of the new tenancy.

(c)(1) If any property, except trash, garbage, or refuse, is unclaimed by a tenant who has abandoned a dwelling unit, the landlord shall give written notice to the tenant mailed to the tenant's last known address that the landlord intends to dispose of the property after 60 days if the tenant has not claimed the property and paid any reasonable storage and other fees incurred by the landlord. The landlord shall place the property in a safe, dry, secured location, but may dispose of any trash, garbage, or refuse left by the tenant. The tenant may claim the property by providing the landlord with the following within 60 days after the date of the notice:

(A) a reasonable written description of the property; and

(B) payment of the fair and reasonable cost of storage and any related reasonable expenses incurred by the landlord.

(2) If the tenant does not claim the property within the required time, the property shall become the property of the landlord. If the tenant claims the property within the required time, the landlord shall immediately make the property available to the tenant at a reasonable place and the tenant shall take possession of the property at that time and place.

(d) Any personal property remaining in the dwelling unit or leased premises after the tenant has vacated may be disposed of by the landlord without notice or liability to the tenant or owner of the personal property, provided that one of the following has occurred:

(1) The tenant provided actual notice to the landlord that the tenant has vacated the dwelling unit or leased premises.

(2) The tenant has vacated the dwelling unit or leased premises at the end of the rental agreement. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 1999, No. 115 (Adj. Sess.), § 1; 2007, No. 176 (Adj. Sess.), § 46.)

§ 4463. Illegal evictions

- (a) No landlord may willfully cause, directly or indirectly, the interruption or termination of any utility service being supplied to the tenant, except for temporary interruptions for emergency repairs.
- (b) No landlord may directly or indirectly deny a tenant access to and possession of the tenant's rented or leased premises, except through proper judicial process.
- (c) No landlord may directly or indirectly deny a tenant access to and possession of the tenant's property, except through proper judicial process. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4464. Remedies for illegal evictions

- (a) Any tenant who sustains damage or injury as a result of an illegal eviction may bring an action for injunctive relief, damages, costs, and reasonable attorney's fees.
- (b) A court may award reasonable attorney's fees to the landlord if, upon motion and hearing, it is determined that the action was not brought in good faith and was frivolous or intended for harassment only. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4465. Retaliatory conduct prohibited

- (a) A landlord of a residential dwelling unit may not retaliate by establishing or changing terms of a rental agreement or by bringing or threatening to bring an action against a tenant who:
 - (1) has complained to a governmental agency charged with responsibility for enforcement of a building, housing, or health regulation of a violation applicable to the premises materially affecting health and safety;
 - (2) has complained to the landlord of a violation of this chapter; or
 - (3) has organized or become a member of a tenant's union or similar organization.
- (b) If the landlord acts in violation of this section, the tenant is entitled to recover damages and reasonable attorney's fees and has a defense in any retaliatory action for possession.
- (c) If a landlord serves notice of termination of tenancy on any grounds other than for nonpayment of rent within 90 days after notice by any municipal or State governmental entity that the premises are not in compliance with applicable health or safety regulations, there is a rebuttable presumption that any termination by the landlord is in retaliation for the tenant having reported the noncompliance. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 2007, No. 176 (Adj. Sess.), § 47.)

§ 4466. Repealed. 1987, No. 74, § 2(b).

§ 4467. Termination of tenancy; notice

- (a) Termination for nonpayment of rent. The landlord may terminate a tenancy for nonpayment of rent by providing actual notice to the tenant of the date on which the tenancy will terminate which shall be at least 14 days after the date of the actual notice. The rental agreement shall not terminate if the tenant pays or tenders rent due through the end of the rental period in which payment is made or tendered. Acceptance of partial payment of rent shall not constitute a waiver of the landlord's remedies for nonpayment of rent or an accord and satisfaction for nonpayment of rent.
- (b) Termination for breach of rental agreement.
 - (1) The landlord may terminate a tenancy for failure of the tenant to comply with a material term of the rental agreement or with obligations imposed under this chapter by actual notice given to the tenant at least 30 days prior to the termination date specified in the notice.
 - (2) When termination is based on criminal activity, illegal drug activity, or acts of violence, any of which threaten the health or safety of other residents, the landlord may terminate the tenancy by providing actual notice to the tenant of the date on which the tenancy will terminate which shall be at least 14 days from the date of the actual notice.

(c) Termination for no cause. In the absence of a written rental agreement, the landlord may terminate a tenancy for no cause as follows:

(1) If rent is payable on a monthly basis, by providing actual notice to the tenant of the date on which the tenancy will terminate which shall be:

(A) for tenants who have resided continuously in the same premises for two years or less, at least 60 days after the date of the actual notice;

(B) for tenants who have resided continuously in the same premises for more than two years, at least 90 days after the date of the actual notice.

(2) If rent is payable on a weekly basis, by providing actual notice to the tenant of the date on which the tenancy will terminate which shall be at least 21 days after the date of the actual notice.

(d) Termination of rental agreement when property is sold. In the absence of a written rental agreement a landlord who has contracted to sell the building may terminate a tenancy by providing actual notice to the tenant of the date on which the tenancy will terminate which shall be at least 30 days after the date of the actual notice.

(e) Termination for no cause under terms of written rental agreement. If there is a written rental agreement, the notice to terminate for no cause shall be at least 30 days before the end or expiration of the stated term of the rental agreement if the tenancy has continued for two years or less. The notice to terminate for no cause shall be at least 60 days before the end or expiration of the term of the rental agreement if the tenancy has continued for more than two years. If there is a written week-to-week rental agreement, the notice to terminate for no cause shall be at least seven days; however, a notice to terminate for nonpayment of rent shall be as provided in subsection (a) of this section.

(f) In all cases the termination date shall be specifically stated in the notice.

(g) If the building is being converted to condominiums, notice shall be given in accordance with 27 V.S.A. chapter 15, subchapter 2.

(h) A rental arrangement whereby a person rents to another individual one or more rooms in his or her personal residence that includes the shared use of any of the common living spaces, such as the living room, kitchen, or bathroom, may be terminated by either party by providing actual notice to the other of the date the rental agreement shall terminate, which shall be at least 15 days after the date of actual notice if the rent is payable monthly and at least seven days after the date of actual notice if the rent is payable weekly.

(i) Multiple notices. All actual notices that are in compliance with this section shall not invalidate any other actual notice and shall be a valid basis for commencing and maintaining an action for possession pursuant to this chapter, 10 V.S.A. chapter 153, 11 V.S.A. chapter 14, or 12 V.S.A. chapter 169, notwithstanding that the notices may be based on different or unrelated grounds, dates of termination, or that the notices are sent at different times prior to or during an ejectment action. A landlord may maintain an ejectment action and rely on as many grounds for ejectment as are allowed by law at any time during the eviction process.

(j)(1) A landlord's acceptance of full or partial rent payment by or on behalf of a tenant after the termination of the tenancy for reasons other than nonpayment of rent or at any time during the ejectment action shall not result in the dismissal of an ejectment action or constitute a waiver of the landlord's remedies to proceed with an eviction action based on any of the following:

(A) the tenant's breach of the terms of a rental agreement pursuant to subsection (b) of this section;

(B) the tenant's breach of the tenant's obligations pursuant to subsections 4456(a), (b), and (c) of this title; or

(C) for no cause pursuant to subsections (c), (d), (e), and (h) of this section.

(2) This subsection shall apply to 10 V.S.A. chapter 153, 11 V.S.A. chapter 14, and 12 V.S.A. chapter 169.

(k) A notice to terminate a tenancy shall be insufficient to support a judgment of eviction unless the proceeding is commenced no later than 60 days from the termination date set forth in the notice. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 1999, No. 115 (Adj. Sess.), §§ 2, 2a; 2007, No. 176 (Adj. Sess.), § 48; 2009, No. 129 (Adj. Sess.), § 2.)

§ 4468. Termination of tenancy; action for possession

If the tenant remains in possession after termination of the rental agreement, without the express consent of the landlord, the landlord may bring an action for possession, damages and costs under 12 V.S.A. chapter 169, subchapter 3. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

Subchapter 3: Farm Employee Housing

§ 4469. Repealed. 1999, No. 26, § 6, eff. February 15, 2003.

§ 4469a. Termination of occupancy of farm employee housing

(a) As used in this section:

(1) “Farm employee” means an individual employed by a farm employer for farming operations.

(2) “Farm employer” means a person earning at least one-half of his or her annual gross income from the business of farming as that term is defined in Section 1.175-3 of the regulations issued by the U.S. Department of the Treasury under the U.S. Internal Revenue Code, as amended.

(3) “Housing provided as a benefit of farm employment” means housing owned or controlled by the farm employer, whether located on or off the farm premises, and provided for the occupancy of the farm employee and the farm employee’s family or household members for no payment other than the farm employee’s labor. Payment of utility and fuel charges paid by the farm employee does not affect the designation of housing provided as a benefit of farm employment.

(b) Unless otherwise provided in a written employment contract, a farm employer who provides housing to a farm employee and the farm employee’s family or household members as a benefit of the employment may terminate that benefit and all rights of the employee and the employee’s family or household members to occupy the housing when the employee’s employment is terminated.

(c) The termination of the housing benefit shall be by written notice served upon the former farm employee by a law enforcement officer in accordance with Rule 4 of the Vermont Rules of Civil Procedure. The notice shall be served together with a summons and complaint seeking a writ of possession under this section to remove the former farm employee from occupancy of the farm housing. The notice shall include the following statements, in boldface print:

“Your employment and housing benefit have been terminated.

“Your employer has filed a legal proceeding in _____ County Superior Court to obtain a court order directing you and any family or household member cohabitating in the dwelling to vacate and leave the dwelling and remove all of your possessions. The address and telephone number of the Court are as follows:

“The Court will hold a hearing on your former employer’s request for a court order directing you to leave and vacate the dwelling. The hearing will be held on _____ at _____ in the _____ am/pm at the courthouse at the address listed above. You have the right to be served with notice of the hearing at least ten days prior to the hearing date. You have the right to appear at this hearing. At the hearing, your former employer must prove that the dwelling is needed for housing a replacement employee, and that your failure to vacate is causing actual hardship.

“If you believe that your employment was terminated wrongfully, that your dwelling house was not habitable, or if you have any other claim against your former employer, you may file a counterclaim against your former employer as explained in the summons and complaint that are being served upon you with this notice.

“Filing a counterclaim against your former employer will not delay or stop the Court from ordering you to leave and vacate the dwelling.

“You may wish to seek legal advice from a licensed attorney. If you believe you cannot afford an attorney, you may contact the Clerk of the Court listed above for information about the availability of an attorney at public expense, although you may not be entitled to an attorney at public expense.”

(d) A farm employer shall be entitled to a show cause hearing on an expedited basis for the purpose of demonstrating that the failure of the former farm employee to vacate the farm housing is causing an actual hardship to the farm employer. The show cause hearing shall be held not less than 10 calendar days after service on the former employee of the notice described in subsection (c) of this section. The issue before the court at the hearing shall be whether the farm employer has suffered actual hardship because of the unavailability of the farm housing for a replacement employee.

(e) If the court finds that the farm employer has suffered actual hardship because of the unavailability of the farm housing for a replacement employee, the court shall enter an order approving a writ of possession, which shall be executed not earlier than five business days nor later than 30 days after the writ is served, to put the plaintiff into possession.

(f) If the court does not make a finding on behalf of the farm employer, the farm employer may seek an eviction pursuant to sections 4467 and 4468 of this title and 12 V.S.A. chapter 169, subchapter 3. In any action pursuant to this section, the farm employer may file a motion for payment of the reasonable rental value of the premises into court pursuant to 12 V.S.A. § 4853a.

(g) The right of a former farm employee to pursue any claim that he or she may have against the former farm employer by way of a counterclaim in a civil action brought pursuant to this section is expressly preserved. The assertion of a counterclaim shall not have the effect of delaying or preventing the removal of the employee from the housing, nor shall the employee be entitled to obtain injunctive relief in the form of repossession of farm housing. A former employee who prevails on a counterclaim shall be entitled to relief as provided by applicable law.

(h) Sections 4455, 4461, and 4467 of this chapter shall not apply to housing provided to a farm employee as a benefit of the employment. (Added 2009, No. 89 (Adj. Sess.), § 2, eff. April 28, 2010; amended 2017, No. 11, § 10.)

Subchapter 4: Housing Discrimination; Domestic And Sexual Violence

§ 4470. Recodified. 2019, No. 48, § 1(b).

§ 4471. Definitions

As used in this subchapter:

- (1) “Abuse” has the same meaning as in 15 V.S.A. § 1101.
- (2) “Protected tenant” means a tenant who is:
 - (A) a victim of abuse, sexual assault, or stalking;
 - (B) a parent, foster parent, legal guardian, or caretaker with at least partial physical custody of a victim of abuse, sexual assault, or stalking.
- (3) “Sexual assault” and “stalking” have the same meaning as in 12 V.S.A. § 5131. (Added 2019, No. 48, § 2.)

§ 4472. Right to terminate rental agreement

(a) Notwithstanding a contrary provision of a rental agreement or of subchapter 2 of this chapter, a protected tenant may terminate a rental agreement pursuant to subsection (b) of this section without penalty or liability if he or she reasonably believes it is necessary to vacate a dwelling unit:

- (1) based on a fear of imminent harm to any protected tenant due to abuse, sexual assault, or stalking; or
- (2) if any protected tenant was a victim of sexual assault that occurred on the premises within the six months preceding the date of his or her notice of termination.

(b) Not less than 30 days before the date of termination, the protected tenant shall provide to the landlord:

- (1) a written notice of termination; and
- (2) documentation from one or more of the following sources supporting his or her reasonable belief that it is necessary to vacate the dwelling unit:

- (A) a court, law enforcement, or other government agency;
- (B) an abuse, sexual assault, or stalking assistance program;
- (C) a legal, clerical, medical, or other professional from whom the tenant, or the minor or dependent of the tenant, received counseling or other assistance concerning abuse, sexual assault, or stalking; or
- (D) a self-certification of a protected tenant's status as a victim of abuse, sexual assault, or stalking, signed under penalty of perjury, on a standard form adopted for that purpose by:

(i) a federal or State government entity, including the federal Department of Housing and Urban Development or the Vermont Department for Children and Families; or

(ii) a nonprofit organization that provides support services to protected tenants.

(c) A notice of termination provided pursuant to subsection (b) of this section may be revoked and the rental agreement shall remain in effect if:

- (1)(A) the protected tenant provides a written notice to the landlord revoking the notice of termination; and
- (B) the landlord has not entered into a rental agreement with another tenant prior to the date of the revocation; or

(2)(A) the protected tenant has not vacated the premises as of the date of termination; and

(B) the landlord has not entered into a rental agreement with another tenant prior to the date of termination. (Added 2019, No. 48, § 2.)

§ 4473. Right to change locks; other security measures

Notwithstanding any contrary provision of a rental agreement or of subchapter 2 of this chapter:

(1) Subject to subdivision (2) of this subsection, a protected tenant may request that a landlord change the locks of a dwelling unit within 48 hours following the request:

- (A) based on a fear of imminent harm to any protected tenant due to abuse, sexual assault, or stalking; or
- (B) if any protected tenant was a victim of sexual assault that occurred on the premises within the six months preceding the date of his or her request.

(2) If the perpetrator of abuse, sexual assault, or stalking is also a tenant in the dwelling unit, the protected tenant shall include with his or her request a copy of a court order that requires the perpetrator to leave the premises.

(3) If the landlord changes the locks as requested, the landlord shall provide a key to the new locks to each tenant of the dwelling unit, not including the perpetrator of the abuse, sexual assault, or stalking who is subject to a court order to leave the premises.

(4) If the landlord does not change the locks as requested, the protected tenant may change the locks without the landlord's prior knowledge or permission, provided that the protected tenant shall:

(A) ensure that the new locks, and the quality of the installation, equal or exceed the quality of the original;

(B) notify the landlord of the change within 24 hours of installation; and

(C) provide the landlord with a key to the new locks.

(5) Unless otherwise agreed to by the parties, a protected tenant is responsible for the costs of installation of new locks pursuant to this section.

(6)(A) A protected tenant may request permission of a landlord to install additional security measures on the premises, including a security system or security camera.

(B) A protected tenant:

(i) shall submit his or her request not less than seven days prior to installation;

(ii) shall ensure the quality and safety of the security measures and of their installation;

(iii) is responsible for the costs of installation and operation of the security measures; and

(iv) is liable for damages resulting from installation.

(C) A landlord shall not unreasonably refuse a protected tenant's request to install additional security measures pursuant to this subdivision (6). (Added 2019, No. 48, § 2.)

§ 4474. Confidentiality

An owner, landlord, or housing subsidy provider who possesses documentation or information concerning a protected tenant's status as a victim of abuse, sexual assault, or stalking shall keep the documentation or information confidential and shall not allow or provide access to another person unless:

(1) authorized by the protected tenant;

(2) required by a court order, government regulation, or governmental audit requirement; or

(3) required as evidence in a court proceeding, provided:

(A) the documentation or information remains under seal; and

(B) use of the documentation or information is limited to a claim brought pursuant to section 4472 or 4473 of this title. (Added 2019, No. 48, § 2.)

§ 4475. Limitation of liability; enforcement

Except in the case of gross negligence or willful misconduct, a landlord is immune from liability for damages to a protected tenant if he or she acts in good faith reliance on:

(1) the provisions of this subchapter; or

(2) information provided or action taken by a protected tenant pursuant to the provisions of this subchapter. (Added 2019, No. 48, § 2.)

Chapter 6 – Environmental Health Rules

Subchapter 6

Rental Housing Health Code

1.0 Authority

This code is adopted pursuant to 18 V.S.A. § 102, 3 V.S.A. § 3003(a) and 3 V.S.A. § 801(b) (11).

2.0 Purpose

The purpose of this code is to protect the health, safety and well-being of the occupants of rental housing. This code establishes minimum health and habitability standards that all residential rental housing in Vermont must conform to.

3.0 Scope

3.1 This Rental Housing Health Code shall apply to all rented dwellings, dwelling units, rooming houses, rooming units and mobile home lots used as a regular residence.

3.2 This code does not apply to a licensed lodging establishment when the occupancy is subject to meals and rooms tax pursuant to 32 V.S.A. ch. 225. This code does not apply to tents or similar structures provided to persons choosing to live in such shelters as part of what is primarily an educational or experiential opportunity.

4.0 Definitions

4.1 “**Common Space**” means all interior passageways, hallways, foyers, stairways, basements and other rooms in a dwelling or rooming house used or intended for use by the occupants of more than one dwelling unit or rooming unit.

4.2 “**Dwelling**” means a rented building or structure, excluding tents or similar structures used for the express purpose of camping, that is wholly or partly used or intended to be used as a primary residence for living or sleeping by human inhabitants. This includes

rented mobile homes and “housing provided as a benefit of farm employment” as defined in 9 V.S.A. § 4469a (a)(3).

- 4.3** “**Dwelling Unit**” means a room or group of rooms within a dwelling, or any dwelling forming a single habitable unit used or intended for use for living, sleeping, cooking and eating.
- 4.4** “**Food Residual or Food Scrap**” means source separated and uncontaminated material that is derived from processing or discarding of food and that is recyclable, in a manner consistent with 10 V.S.A. § 6605k. Food residual may include preconsumer and postconsumer food scraps. "Food residual" does not mean meat and meat-related products when the food residuals are composted by a resident on site.
- 4.5** “**Habitable Room**” means every room or enclosed floor space, used or intended to be used for living, sleeping, cooking or eating purposes excluding bathrooms, toilet compartments, closets, halls, storage or utility spaces and similar areas.
- 4.6** “**Immediate Family**” means a person’s parents, spouse, domestic partner, children and siblings.
- 4.7** “**Infestation**” means the presence of any pest or bedbug that creates a health hazard or other risk to the preservation of public health.
- 4.8** “**Local board of health**” means the select board or city council, together with the health officer as provided by 18 V.S.A. §§ 601 and 604.
- 4.9** “**Local Health Officer**” means the properly designated and appointed health officer or deputy health officer as authorized and appointed in accordance with 18 V.S.A. § 601.
- 4.10** “**Mobile Home**” means a structure or type of manufactured home as defined in 10 V.S.A. § 6201 (1) that is designed for long-term and continuous residential occupancy.
- 4.11** “**Mobile Home Lot**” means any parcel of land not located in a mobile home park (as defined in 10 V.S.A. § 6201~~-(2)-~~) that is leased to a mobile home owner and established by the owner of the parcel of land as being the area in which the leaseholder establishes a property right by way of a lease. This code is not meant to apply to the rental of a lot in a mobile home park under the jurisdiction of 10 V.S.A. ch. 153.
- 4.12** “**Occupant**” means a tenant and every person or guest entitled to be living and sleeping in a dwelling, dwelling unit, rooming house or rooming unit or on the premises of a rented mobile home lot.
- 4.13** “**Owner**” means any person who alone, jointly or severally with others:
- 4.13.1** Has legal or equitable title to any premises, dwelling, dwelling unit, rooming house, rooming unit or mobile home lot; or

- 4.13.2 Has charge, care, management or control of any premises, dwelling unit, rooming house, rooming unit or mobile home lot; or
- 4.13.3 Is the landlord or lessor of any premises, dwelling, dwelling unit, rooming house, rooming unit or mobile home lot; or
- 4.13.4 Is the authorized agent of the property owner of any premises, dwelling, dwelling unit, rooming house, rooming unit or mobile home lot.
- 4.14 **“Person”** means every individual, corporation, partnership, government, governmental subdivision or agency, business trust, estate, trust, association, firm, group or any other legal or commercial entity.
- 4.15 **“Pest”** means any unwanted animal, including any insect, that is a potential vector for human disease and presents a public health threat.
- 4.16 **“Premises”** means the buildings, grounds and facilities associated with a dwelling, dwelling unit, rooming house or rooming unit and the grounds, areas and facilities associated with a rented mobile home lot that are held out for the use of occupants generally or whose use is promised to the occupant.
- 4.17 **“Recyclables”** means the following source separated materials: aluminum and steel cans; aluminum foil and aluminum pie plates; glass bottles and jars from foods and beverages; polyethylene terephthalate (PET) plastic bottles or jugs; high density polyethylene (HDPE) plastic bottles and jugs; corrugated cardboard; white and colored paper; newspaper; magazines; catalogues; paper mail and envelopes; boxboard; and paper bags.
- 4.18 **“Rental Housing”** means all dwellings, dwelling units, rooming houses, rooming units, or mobile home lots let by the owner to one or more persons to be used as a regular residence.
- 4.19 **“Rooming House”** means any dwelling or part thereof containing one or more rooming units and/or one or more dormitory rooms in which space is let by the owner or operator to one or more persons who are not immediate family members of the owner.
- 4.20 **“Rooming Unit”** means the room or group of rooms let to an individual or household for use as living and sleeping, but not for cooking or eating purposes, whether or not common cooking facilities are made available.
- 4.21 **“Rodent-proof”** means construction, installation and maintenance which under foreseeable conditions will prevent the movement of rodents to or from a dwelling or rooming house, or gaining access to food, water or any place where rodents can live, nest or seek shelter. It consists of the closing and keeping closed of every opening in foundations, basements, cellars, exterior and interior walls, ground or first floors, roofs, sidewalk gratings, sidewalk openings, and other places that may be reached and entered by rodents by climbing, burrowing or other methods.

- 4.22 **“Trash”** means combustible and noncombustible waste materials that are not composted or recycled. This includes any products not included in the definitions of “Food Residual or Food Scrap” or “Recyclables.”
- 4.23 **“Ventilation”** means the adequate supply and removal of air to and from a space through windows, skylights, doors, grilles, ducts or mechanical devices.
- 4.24 **“Violation”** means any condition in or on the premises of a rented dwelling, rooming unit, rooming house or rented mobile home lot which fails to meet any requirement of this code.
- 4.25 **“Watertight”** means so constructed that the structure is substantially impermeable to water.
- 4.26 **“Weathertight”** means so constructed that the structure resists weather and excludes rain and snow, and prevents the infiltration of air.

5.0 Sanitation Facilities

5.1 **Kitchen Facilities:** Every dwelling unit shall contain within the unit space to store, prepare and serve foods in a sanitary manner, including the presence of a kitchen sink.

5.2 Bathroom Facilities:

5.2.1 Every dwelling unit shall contain within the unit a flush toilet, sink and bathtub or shower located in a room or rooms separate from the habitable rooms and which affords privacy.

5.2.2 Shared Bathroom Facilities: The occupants of not more than two dwelling units which are located in the same dwelling may share bathroom facilities under the following circumstances:

5.2.2.1 Neither of the two dwelling units contains more than two habitable rooms; however, for the purpose of this section, a kitchen with not more than 60 square feet of floor area is not counted as a room; and

5.2.2.2 The habitable room area of each dwelling unit aggregates not more than 300 square feet; and

5.2.2.3 The toilet and sink are within a room separate from the habitable rooms, which affords privacy and which is accessible to the occupants of each dwelling unit without going through the dwelling unit of another person or outside the dwelling; and

5.2.2.4 The bathtub or shower is within a room separate from the habitable rooms, which affords privacy and which is accessible to the occupants of each dwelling unit without going through the dwelling unit of another person or outside the dwelling.

5.2.3 Rooming Houses:

5.2.3.1 Every rooming house shall be equipped with at least one toilet and one sink for each 10 persons and one bathtub or shower for each eight persons or fraction thereof living within the rooming house, including members of the immediate family of the owner if they share use of the facilities.

5.2.3.2 Every toilet, sink and bathtub or shower required by this section shall be located in a room or rooms which: afford privacy and are separate from the habitable rooms and are accessible from a common hall without going outside the rooming house and are not more than one story removed from the rooming unit of any occupant intended to share the facilities.

5.3 Non-absorbent Surfaces: The floor and counter surfaces of every bathroom and kitchen in dwelling units and rooming houses shall be constructed and maintained to be a smooth, non-corrosive, non-absorbent and waterproof covering. This shall not prohibit the use of carpeting for floors in kitchens and bathrooms, or the use of wood for floors in kitchens, provided the following qualifications are met:

5.3.1 Carpeting must contain a solid, nonabsorbent, water repellent backing which will prevent the passage of moisture through it to the floor below; and

5.3.2 Wood flooring must have a water resistant finish and have no cracks to allow the accumulation of dirt and food, or the harborage of insects.

5.4 Water Supply/Wastewater Disposal:

5.4.1 Supply: Every rented mobile home lot shall have access to and every dwelling unit or rooming house shall be connected to: a supply of water sufficient in quantity and pressure to meet the ordinary needs of the occupant(s).

5.4.2 Potable Water: Water provided to a rented mobile home lot and to every kitchen sink, bathroom sink and bathtub or shower in a dwelling unit or rooming house shall be from a public water supply system that is monitored and regulated by the Water Supply Division of the Vermont Department of Environmental Conservation, or a private supply free from impurities in amounts sufficient to cause disease or harmful physiological effects as per Vermont Department of Health testing guidelines for private water supplies. Any health-based contaminant in a private water supply that is found to be elevated shall be treated to reduce levels to existing maximum contaminant levels (MCL) or Vermont Health Advisories where no MCL exists.

- 5.4.3 Hot Water: Every kitchen sink, lavatory sink, shower and tub-shower combination shall be connected with water heating facilities in working order that are capable of safely heating an adequate yield of water. Shower and tub-shower combinations must be plumbed to be able to achieve a hot water temperature greater than or equal to 100°F and remain less than 120°F at the fixture.
- 5.4.4 Water Supply Deficiencies: Owners of dwellings, rooming houses and rented mobile home lots with short-term deficiencies in water quality or quantity must provide occupants with an alternate, adequate and accessible supply of water for drinking and sanitation until a regular source of water is made available.
- 5.4.5 Sewage Disposal: Owners of rented mobile home lots shall provide hook-up to and owners of all dwellings and rooming houses shall connect all kitchen sinks, toilets, bathroom sinks, bathtubs, showers, washing machines and dishwashers to a public sewage system if available, or to a properly operating subsurface wastewater disposal system. Each wastewater disposal system shall be operated so that sewage does not back up into the dwelling, flow to the ground surface or directly into surface water.
- 5.4.6 Plumbing Connections: All plumbing systems shall be maintained in good repair.

5.5 Sanitary Conditions for Trash, Recyclables, and Food Scraps:

5.5.1 Facilities:

5.5.1.1 Trash, recyclables, and food scraps that are placed outside a dwelling or rooming house shall be stored in durable, cleanable receptacles. Receptacles for trash and food scrapes shall also be watertight and have properly-fitting covers.

5.5.1.2 The owner of any dwelling or rooming house shall provide and maintain appropriate receptacles for the removal of trash, recyclables, and food scraps in accordance with 10 V.S.A. ch. 159.

5.5.2 Collection of trash, recyclables, and food scraps:

5.5.2.1 The owner of any dwelling or rooming house shall assure that arrangements are made for the removal of trash, recyclables, and food scraps in accordance with 10 V.S.A. ch. 159.

5.5.2.2 Trash, recyclables, and food scraps shall be removed from dwellings and rooming houses as often as is necessary to maintain a sanitary structure, not less than once every week.

5.5.3 Responsibilities:

5.5.3.1 Owner Responsibilities: The owner of every dwelling or rooming house shall be responsible for maintaining in a clean and sanitary condition free of trash, recyclables, and food scraps all common areas as well as any other part of the premises not used as a dwelling space.

5.5.3.2 Occupant Responsibilities: The occupant of every dwelling unit or rooming unit shall be responsible for maintaining in a clean and sanitary condition and free of trash, recyclables, and food scraps that part of the premises which he or she exclusively occupies.

6.0 Pest and Bedbug Control and Management

6.1 Owner Responsibilities:

6.1.1 The owner of a dwelling shall maintain all common spaces free from infestation.

6.1.2 The owner of a dwelling shall be responsible for extermination of infestation in all common spaces.

6.1.3 The owner of a dwelling shall be responsible for extermination of any infestation in any dwelling unit when infestation in a dwelling unit is caused by his or her failure to maintain the dwelling or infestation exists in two or more of the dwelling units in any dwelling.

6.1.4 The owner of a rooming house shall maintain all rooming units and common spaces free from infestation and shall be responsible for extermination.

6.2 Occupant Responsibilities: The occupant of each dwelling unit shall maintain that part of the dwelling he or she exclusively occupies free from infestation and shall be responsible for extermination when the infestation is caused by his or her failure to maintain the dwelling unit except as provided for in Section 6.1.3.

6.3 Extermination of Pest Animals and Bedbugs: Extermination shall be accomplished by eliminating the harborage place of pests and bedbugs, by removing or making inaccessible materials that may serve as their food or breeding ground and by treatments including but not limited to poisoning, spraying, fumigating, heat treating, or trapping.

7.0 Heating

Heating facilities in all dwelling units and rooming houses shall meet the following standards:

- 7.1 Heating facilities shall be provided when the outside temperature is less than 55°F (13°C).
- 7.2 Heating facilities shall be properly functioning and in good repair.
- 7.3 Heating facilities shall be able to maintain a room temperature of at least 65°F (18°C) in all habitable rooms, kitchens, and bathrooms. The maintenance of required heating levels shall be accomplished without overheating one room as a means of meeting minimum heating requirements for adjacent rooms. The temperature may be read and the requirement shall be met at a point three feet above floor level and three feet from an exterior wall.
- 7.4 Heating facilities shall be vented to the outside of the building. Un-vented fuel fired space heaters are prohibited in dwellings or rooming houses.
- 7.5 Every owner who provides heat as part of the rental agreement to occupants of dwelling units or rooming units shall maintain the provided heat at all times to all habitable rooms, kitchens, and bathrooms when the outside temperature is less than 55°F (13°C).

8.0 Natural and Mechanical Ventilation

- 8.1 The owner of dwellings and rooming houses shall provide ventilation to the outdoors as follows so as to not endanger the health and safety of the occupants:
 - 8.1.1 Every habitable room shall include at least one window or door in good repair located on an outside wall that is capable of being opened to admit fresh air.
 - 8.1.2 Screens shall be provided for all operable windows and for doors that are providing ventilation when a window is not available. All screens shall be maintained in good repair and be free from tears, holes, or other imperfections of either screen or frame that would admit insects such as flies or mosquitoes.
 - 8.1.3 All hallways and stairways in common spaces shall be adequately ventilated.
 - 8.1.4 Every bath, toilet or shower room shall be ventilated by direct access with the external air either by window, airshaft or ventilation fan. If a ventilation fan is used, it shall be vented directly to the exterior of the building and be of sufficient size to prevent the buildup of moisture.
 - 8.1.5 All clothing dryers shall be vented directly to the exterior of the building.
- 8.2 Use of vaporizers/humidifiers: Vaporizers/humidifiers shall not be used by dwelling or rooming house occupants or owners in such ways that cause an elevated relative humidity (above 60%), promoting the growth of microorganisms and visible mold.

9.0 Lighting and Electricity

- 9.1** Every habitable room in a dwelling unit or rooming house other than a kitchen shall contain at least two duplex electrical outlets or one duplex electrical outlet and one electrical light fixture.
- 9.2** Every kitchen in a dwelling unit or rooming house shall contain at least one electric light fixture and two duplex electrical outlets.
- 9.3** Every other room in a dwelling unit or rooming house shall contain at least one electric light fixture.
- 9.4** All building entrances in dwellings or rooming houses and all common areas in rooming houses or dwellings containing two or more dwelling units shall be adequately lighted to provide for safe and reasonable use and safe access and egress to and from the building.
- 9.5** All electrical systems in dwellings, rooming houses and on rented mobile home lots shall be maintained in safe working condition.

10.0 Structural Elements

- 10.1** Every owner of a dwelling or rooming house shall provide and maintain the foundation, floors, walls, doors, windows, ceilings, roof, staircases, chimneys and other structural elements of his or her dwelling, dwelling unit, rooming house or rooming unit so that it is weathertight, watertight, rodent proof and in good repair.
- 10.2** Every occupant of a dwelling or rooming house shall exercise reasonable care in the use of the structural elements of the building to maintain it in good working condition.
- 10.3** Every dwelling, dwelling unit, rooming house or rooming unit shall be maintained to be free from the regular or periodic appearance of standing water or excessive moisture, which may result in visible mold growth.

11.0 Mobile Homes on Rented Lots

- 11.1** It shall be the responsibility of the owner of a rented mobile home lot to provide connection to electrical services, water supply and sewage disposal to a location on each lot from which these services can be connected to the mobile home.
 - 11.1.1** Electrical Services: The mobile home lot owner is responsible for installation and maintenance of the electrical service to the main electrical panel in the home.

11.1.2 Water Supply: The mobile home lot owner is responsible for the maintenance of water lines to a point at which the lines surface under the mobile home.

11.1.3 Sewage Disposal: The mobile home lot owner is responsible for the maintenance of the sewage disposal system to the point where it surfaces from the ground to service the mobile home.

12.0 General Responsibilities

12.1 Owners:

12.1.1 No owner shall let to another for occupancy any dwelling, dwelling unit, rooming house, rooming unit or mobile home lot which does not comply with the requirements of this code. It shall be the responsibility of the owner to maintain all premises in compliance with this code.

12.1.2 No owner shall cause any water, sewer, equipment or utility which is required by this regulation to be removed, shut off or discontinued for any occupied dwelling, dwelling unit, rooming house, rooming unit or mobile home lot except for such temporary interruption as may be necessary while actual repairs or alterations are in process or during temporary emergencies.

12.1.3 No rental agreement containing any provision purporting to transfer responsibilities between owner and occupant other than as imposed herein, shall be effective for the purposes of this code.

12.2 Occupants:

12.2.1 No occupant shall use or occupy his or her dwelling unit, rooming unit or rented mobile home lot in such a way as to cause non-compliance with this code.

12.2.2 Every occupant shall exercise reasonable care in the use of his or her dwelling unit, rooming unit or rented mobile home lot and shall maintain it in such a manner that it does not create a health hazard for his or her neighbors.

12.3 Existing structures and premises that do not comply with provisions in this code shall be altered or repaired to achieve compliance.



**TÀI LIỆU NÀY KHÔNG CẤU THÀNH
QUAN ĐIỂM HAY TƯ VẤN PHÁP LÝ**



1-800-287-7971
1-802-864-0099
www.cvoeo.org



1-888-569-7368
1-802-985-2764
www.vtlandlord.com