

Kể từ ngày 6 Tháng Tư 2007, khi một chủ nhà hay đại lý thuê nhận tiền cọc của người thuê nhà, tiền cọc đó phải được che chở trong một phương án tiền cọc thuê nhà được Chính Phủ ủy quyền.

Muốn biết thêm nhiều hơn?

Hãy viếng www.direct.gov.uk/tenancydeposit hoặc liên lạc cơ quan cung cấp phương án trực tiếp.



Muốn biết thêm
nhiều hơn?

Để được khuyến cáo, hãy viếng:

www.direct.gov.uk/tenancydeposit hay điện thoại đường dây tập tài liệu số 0845 609 0696

Hoặc liên lạc các tổ chức dưới đây:

Association of Residential Letting Agents
Hội Đại Lý Thuê Nhà
www.arla.co.uk

National Association of Estate Agents
Hội Đại Lý Nhà Đất Toàn Quốc
www.naea.org.uk

Royal Institution of Chartered Surveyors
Hội Trắc Lượng Viên Đặc Quyền Hoàng Gia
www.rics.org.uk

National Federation of Residential Landlords
Liên Hội Chủ Nhà Cư Trú Toàn Quốc
www.nfrl.co.uk
info@nfrl.co.uk

National Landlords Association
Hội Chủ Nhà Toàn Quốc
www.landlords.org.uk

Residential Landlords Association
Hội Chủ Nhà Cư Trú
www.rla.org.uk

Citizens Advice
Cố Vấn Công Dân
Được liệt kê trong quyển niên giám điện thoại và
www.adviceguide.org.uk

Published by the Department for Communities and Local Government.

©Crown copyright 2007.

Printed on paper comprising no less than 75% post-consumer waste.

Product Code: 06HMD04101/LVIE



Thuê nhà?

Quý vị che chở tiền
cọc của người thuê nhà
của quý vị không?

**Sự Che Chở Tiền
Cọc Thuê Nhà**
kể từ ngày 6 Tháng Tư 2007



Sự Che Chở Tiền Cọc Thuê Nhà là gì?

Trả lời các câu hỏi của quý vị...

Quý vị sẽ cho thuê một căn nhà ở tại England và Wales vào hay sau ngày 6 Tháng Tư 2007 không?

Từ ngày 6 Tháng Tư tất cả những tiền cọc thuê nhà mới phải được che chở trong một phương án được chính phủ ủy quyền. Điều lệ mới này được áp dụng nếu sự thuê nhà đó là một hợp đồng thuê nhà ngắn hạn bảo đảm (assured shorthold tenancy).

Chính Phủ muốn chắc chắn tiền cọc của người thuê nhà được che chở, sao cho:

- Người thuê nhà lấy được tất cả hay một phần tiền cọc, khi họ có quyền như vậy
- Nếu có sự tranh chấp giữa người thuê nhà và chủ nhà hay đại lý, sẽ dễ dàng giải quyết hơn
- Những người thuê được khuyến khích chăm sóc nhà của họ đang thuê muốn

Thuê Nhà Ngắn Hạn Bảo Đảm

Hầu hết các bản hợp đồng thuê nhà đối với căn nhà ở độc lập từ năm 1997 là thuê nhà ngắn hạn bảo đảm. Với sự thuê nhà ngắn hạn bảo đảm, người thuê nhà thường có quyền ở lại trong căn nhà ít nhất sáu tháng, mặc dù chủ nhà hay đại lý có thể đồng ý cho ở lâu hơn.

Khi sự thuê nhà kết thúc, sau khi gửi giấy báo thích hợp, chủ nhà hay đại lý có thể tiến hành đòi lại quyền sở hữu căn nhà. Nếu chủ nhà hay đại lý cần đòi lại quyền sở hữu sớm hơn, họ chỉ có thể làm vậy bằng một trong các lý do được xác định trong Đạo Luật Nhà Cửa năm 1988 (Housing Act 1988). Một người thuê nhà từ chối dọn ra có thể bị trục xuất mà không cần có lệnh sở hữu của tòa án.

Chủ nhà hay đại lý sẽ mất đi quyền đương nhiên lấy lại quyền sở hữu căn nhà khi sự thuê nhà kết thúc trừ phi họ đã che chở tiền cọc đó trong một phương án và cho người thuê nhà được những tin tức về cách thức tiền cọc được che chở.

Phương án này được thực hiện bằng cách nào?

Đây là phần hướng dẫn đơn giản từng bước một của chúng tôi...

Dọn vào

Khi bắt đầu một hợp đồng thuê nhà mới, người thuê nhà trả tiền cọc cho chủ nhà hay đại lý như thường lệ, người ấy phải chắc chắn tiền cọc đó được che chở.

Có ba phương án để lựa chọn. Có một phương án bảo quản đơn giản, theo đó số tiền sẽ được giữ bởi phương án đó cho đến khi sự thuê nhà kết thúc.

Phương án bảo quản (custodial scheme) được sử dụng miễn phí. Chủ nhà hay đại lý chỉ cần gửi tiền cọc vào phương án đó khi sự thuê nhà bắt đầu.

Có hai **phương án dựa vào bảo hiểm (insurance-based schemes)** đảm bảo cho tiền cọc đó.

Chiếu theo phương án dựa vào bảo hiểm, chủ nhà hay đại lý giữ lấy tiền cọc, và trả một khoản lệ phí cho phương án đó để bảo hiểm trường hợp họ không trả lại số tiền cho người thuê nhà khi đến kỳ hạn.

Nội trong 14 ngày khi nhận được tiền cọc, chủ nhà hay đại lý phải cung cấp cho người thuê nhà những chi tiết về cách thức tiền cọc được che chở, bao gồm:

- Chi tiết liên lạc của phương án tiền cọc thuê nhà được lựa chọn
- Chi tiết liên lạc của chủ nhà hay đại lý
- Cách thức xin lấy ra tiền cọc
- Tin tức giải thích mục đích của tiền cọc
- Nếu có sự tranh chấp về tiền cọc thì làm sao

Người thuê nhà cũng có trách nhiệm giao lại căn nhà trong cùng một tình trạng khi họ nhận nhà. Để giảm bớt có thể xảy ra tranh chấp, các hành động dưới đây được đề nghị trước khi ký bản hợp đồng thuê nhà:

- Đồng ý về một bản liệt kê chi tiết những vật phẩm trong nhà (đồ đạc và đồ trang trí)
- Ghi rõ tình trạng của căn nhà và những vật phẩm trong đó (chụp hình là ý kiến tốt)
- Đồng ý về sự trông đợi đối với việc làm sạch sẽ và vấn đề hao mòn khi sự thuê nhà kết thúc
- Hiểu rõ các tình trạng mà chủ nhà hay đại lý có thể đòi lấy tiền cọc

Dọn ra

Khi sự thuê nhà kết thúc, tình trạng và những vật phẩm của căn nhà nên được kiểm lại chiếu theo bản hợp đồng thuê nhà. Chủ nhà hay đại lý nên thỏa thuận với người thuê nhà sẽ trả lại tiền cọc bao nhiêu. Khoản tiền được thỏa thuận đó nên trả lại cho người thuê nhà nội trong 10 ngày.

Cơ quan cung cấp phương án

Có ba phương án tiền cọc thuê nhà được chính phủ ủy quyền mang đến sự che chở về tiền cọc thuê nhà. Chủ nhà hay đại lý nên tìm hiểu về các phương án này và trách nhiệm pháp lý của họ trước khi nhận lấy tiền cọc thuê nhà.

Có một **phương án bảo quản:**

The Deposit Protection Service
www.depositprotection.com 0870 707 1 707

và hai **phương án dựa vào bảo hiểm:**

Tenancy Deposit Solutions Ltd
www.mydeposits.co.uk info@mydeposits.co.uk

The Tenancy Deposit Scheme
www.tds.gb.com 0845 226 7837

Giải quyết tranh chấp

Nếu không đạt đến sự thỏa thuận về số tiền cọc nên được trả lại, sẽ có một dịch vụ miễn phí do phương án che chở tiền cọc cung cấp, để giúp giải quyết các vấn đề tranh chấp. Phần bị tranh chấp sẽ do phương án giữ lấy cho đến khi vấn đề tranh chấp đó đã được giải quyết.

Nếu quý vị không gửi tiền cọc của người thuê nhà vào chỗ được bảo đảm thì sao?

Người thuê nhà có thể thưa lên tòa án địa phương. Tòa án có thể ban lệnh buộc chủ nhà hay đại lý hoặc là trả tiền cọc lại cho người thuê nhà hoặc là che chở tiền cọc đó trong một phương án. Nếu chủ nhà hay đại lý chưa che chở tiền cọc đó, và họ không làm như vậy nội trong 14 ngày, họ sẽ bị ban lệnh trả cho người thuê nhà số tiền gấp ba lần tiền cọc.

