

Dự luật 21: Kiểm Soát Thuê Mướn

NHỮNG ĐIỀU CẦN BẢN

DỰ LUẬT 21 SẼ LÀM GÌ?

Cho phép các thành phố thông qua các đề luật kiểm soát đối với mọi nhà cho thuê, miễn là cũ hơn 15 năm.

Những người thuê nhà được hưởng lợi vào năm ngoái, khi tiểu bang ban hành luật giới hạn mức tăng tiền thuê hàng năm ở mức khoảng 8%. Tuy nhiên, một luật khác của tiểu bang cũ hơn không cho phép các thành phố ban hành luật kiểm soát tiền thuê nhà riêng chặt chẽ hơn đối với loại nhà riêng hoặc nhà cho thuê lần đầu tiên trong 25 năm qua. Các thành phố cũng không thể ngăn chủ cho thuê nhà tăng giá thuê đối với người thuê mới theo giá thị trường.

Vẫn có một số trường hợp ngoại lệ được đưa vào trong Dự luật 21. Ví dụ: các thành phố vẫn không thể giới hạn mức tăng tiền thuê nhà bởi "chủ cho thuê nhà không chuyên nghiệp", những người sở hữu không quá hai bất động sản nhỏ như loại nhà riêng hoặc nhà condo.

Nếu dự luật được thông qua, thành phố và tiểu bang có thể lỗ mất đi lợi tức khoảng "trên mười triệu Mỹ Kim mỗi năm," theo [phân tích](#) của văn phòng Phân Tích Pháp Luật, bởi vì chủ thuê nhà sẽ trả ít thuế bất động sản hơn.

VÌ SAO TÔI BỎ PHIẾU CHO VẤN ĐỀ NÀY?

Trước năm 1995, các thành phố và quận có thể ban hành luật kiểm soát tiền thuê nhà - và một số đã thực hiện điều này. Sau đó, các nhà lập pháp tiểu bang đã thông qua Đạo Luật Nhà Ở Cho thuê Costa-Hawkins để hạn chế quyền lực đó.

Do chi phí thuê nhà ở California đã tăng vọt, các nhóm vận động cho người thuê nhà hiện đã hai lần cố gắng rút lại Đạo Luật Nhà Ở Cho Thuê Costa-Hawkins như một cách để các thành phố bảo vệ số lượng nhà ở giá cả phải chăng của họ.

Quý vị có nhớ đã bỏ phiếu cho một đề luật tương tự vào năm 2018 - đề luật này đã tan thành mây khói khi 59% người dân California bỏ phiếu chống. Nhưng Tổ Chức Chăm Sóc Sức Khỏe AIDS Healthcare Foundation, tổ chức đồng tài trợ cho chiến dịch năm 2018 có chủ tịch là Michael Weinstein ngày càng lấn sâu vào các cuộc chiến nhà ở của California, đã đưa đề luật này trở lại.

Vậy lần này có gì mới? Trong khi đề luật này đã được điều chỉnh một chút, bối cảnh đã thay đổi đáng kể. Mặc dù Dự luật 21 sẽ không giúp mọi người khỏi bị đuổi ra khỏi nhà khi họ trả tiền thuê nhà muộn do đại dịch, những người ủng hộ hy vọng rằng cú sốc tài chính do đại dịch coronavirus gây ra sẽ khiến mọi người mong muốn bảo vệ những người thuê nhà hơn.

LÝ LỀ PHÍA ỦNG HỘ

Biện pháp này sẽ cho phép các thành phố thông qua giới hạn về việc tăng tiền thuê nhà để bảo vệ các gia đình ở California, những người bị tăng tiền thuê nhà có nguy cơ bị đuổi ra khỏi khu xóm của họ bởi các công ty chủ nhà. Điều này sẽ ngăn chặn tình trạng vô gia cư và đẩy người ra khỏi khu xóm.

LÝ LỀ PHÍA CHỐNG

Điều này sẽ khiến các nhà thầu xây cất giảm lợi nhuận khi xây thêm nhà ở, giá cả phải chăng hay không, vào thời điểm California đang thiếu nhà ở trầm trọng. Đề luật này cũng làm giảm doanh thu cho chính quyền thành phố và tiểu bang, vốn đã thiếu hụt vì đại dịch. Thêm vào đó, người dân California đã quyết định điều này vào năm 2018 rồi.

AI ỦNG HỘ:

- Michael Weinstein, chủ tịch của tổ chức AIDS Healthcare Foundation
- Đảng Dân Chủ California
- Hệ Thống Eviction Defense Network
- Thượng nghị sĩ Bernie Sanders của Vermont

AI CHỐNG:

- Hiệp Hội California Apartment Association
- Thống Đốc Gavin Newsom
- Các Tổ Chức Essex Property Trust and Prometheus Real Estate Group
- Liên Hiệp California Seniors Advocates League

TÀI CHÁNH

DỰ LUẬT ĐƯỢC ĐỀ CỬ THẾ NÀO?

CÁC NHÀ TÀI TRỢ ỦNG HỘ

- Tổ Chức AIDS Healthcare Foundation
- Hiệp Hội California Nurses Association
- Đảng Dân Chủ California

CÁC NHÀ TÀI TRỢ CHỐNG LẠI

- Công ty chủ, Essex Property Trust,
- Tổ Chức California Business Roundtable, một nhóm trong ngành dành cho những cơ sở thương mại lớn nhất tiểu bang
- Công ty chủ, Equity Residential,

THĂM ĐÒ

37%
ủng hộ

26%
chưa quyết định

37%
chống

Trích nguồn: Khảo sát UC Berkeley's Institute of Governmental Studies, thăm dò cử tri bầu cử, tỷ lệ sai lệch 2%