

当房东,您要知道的法律权益和注意事项(上)

据美国在线房产中介机构 Redfin 报告,在其数据库下的 174 个市场中,在 2018 年 5 月份出售的典型房屋最快可以在 34 天内达成合约,是自 Redfin 有记录以来最快的达成合约速度。可见,美国的房地产市场一直保持着火热的状态,美国房价也已经连续增长六年,今年 2 月更是创下了美国近 4 年来最大的同比涨幅。在这样的大环境下,吸引着越来越多的人来投资美国,在美国买房,又进而成为房东。在美国当房东,您需要知道的法律权益和注意事项。

但是在美国,租户一般会被认为是“弱势群体”。为了保护这些弱势群体,美国各州都会或多或少存在一些更倾向于保护租户权益的法律法规。所以房东要学会保护自己的合法权益,更有必要了解在美国出租房屋的合法权利和注意事项。由于美国各州房地产法律法规不尽相同,除了本文总结的事项以外,建议房东也去了解本州关于租房的相关法律法规。

本文中,我们整理了房东在美国出租房屋的合法权利和注意事项,助您成为轻松赚钱的房东!

1. 聘请当地专业的律师起草租房合同

(Lease)

无论即将出租的房屋在哪个州,这个州是更偏向于房东还是租户,房东还是有方法对租户进行有效的管理。而租房合同就是房东与租户之间最能够约束彼此权利和义务的法律文件。为避免与租户发生纠纷和误解,合法保护彼此的权益,房东要把各种细节都落实在合同中。

这些细节一般包含:

- 租户对房屋使用用途、范围、租户人数;
- 租金(多少,支付方式,支付时间),租期,押金;
- 租户能否养宠物;
- 租户能否改变房屋结构;
- 租户能否自行转租;
- 房东可否将房屋分租给不同的租户;
- 租户能否留宿他人;
- 租户能否在屋内开 party;
- 房东可否定期检查居住情况;
- 押金需退还或应给予相应扣除的具体情况;

如若房客违约,房东所享有的权利; 房地产法在美国属于州法,因此每个州在租房的具体问题上都可能有不同的规

定。房东需要聘请当地专业的律师来起草租房合同,并将相关注意事项明确写入租房合同当中,从而避免日后房东房客发生冲突。并且,如若日后真的有矛盾冲突无法调和,房东持有明文规定的租房合同也有利于矛盾的妥善合理解决。

2. 对租户进行背景调查

在美国,房东不能因为租客的肤色、种族、性别、年龄、身体状况(比如残疾)、家庭状况(比如小孩多)等原因拒绝出租。因此,房东的出租广告里不能有这样的字眼,否则会招致麻烦甚至可能会以“歧视”为由被起诉。

但是,房东可以拒绝没有信用或者信用不好的人、工作不稳定的人,甚至是养宠物的人。

很多华人在美置业后出租房屋时很少对租户进行背景调查,这就给了一些“职业租户”(即那些欠房租还赖着不走的租户)可乘之机。

背景调查可以通过让租户填写租房申请表,列明社会安全号、工作单位、收入情况、家庭成员及联系方式等。社会安全号可以查到对方的信用状况,工作情况也可以判



断对方收入是否稳定。此外,在美国也有专业的公司可以对房客进行背景调查,其中包括犯罪记录、信用记录等,针对房客的工作情况,该背景调查公司还可以直接联系房客的工作单位以确认其工作状态是否属实。必要的背景调查能够一定程度地降低日后租户做出不诚信行为的风险。

未完待续,下期同版

1、文章内容转自网络,版权归原作者所有,本平台仅提供信息交流使用;

2、平台上发布或转发的文章与图片有任何侵权行为,请联系客服及时处理;

OPEN THE DOOR TO FASTER CLOSINGS.

Cherie Zhou
410-591-8299
Mortgage Loan Officer

cherie.zhou@pnc.com
NMLS# 870831

PNC is a registered service mark of The PNC Financial Services Group, Inc. ("PNC"). All loans are provided by PNC Bank, National Association, a subsidiary of PNC, and are subject to credit approval and property appraisal. This information is provided for business and professional uses only and is not to be provided to a consumer or the public. This information is provided to assist real estate professionals and is not an advertisement to extend consumer credit as defined by Section 226.2 of Regulation Z. Programs, interest rates, and fees are subject to change without notice.

LENDER ©2022 The PNC Financial Services Group, Inc. All rights reserved.
PNC Bank, National Association.
MORT PDF 0322-060-2009605

PNC BANK

5-141

持续多年全美贷款杰出业绩 Top Producer 马里兰大学双硕士

马州、维州、DC 执照 资深全职贷款专家

美国十多年专业工作经验,中英文流利,为您提供:

- 购房贷款、免费重新贷款
- 最低的利率
- 免费贷款咨询
- 最快的过户
- 各类房屋贷款, 20+ 合作银行
- 最好的服务

张宁

专线: 571-278-7081
ning.zhang@top1mortgage.com

TopOne Mortgage, Inc 1335 Rockville Pike Suite 310 Rockville, MD 20852 NMLS#476292

Cornerstone Mortgage Services 5-126

全职贷款专家 NMLS #213599
马州、维州执照

郭静

专业、耐心、实在
中英文流利

301-717-6133
Email: jingguogti@gmail.com

在美国工作二十年的经验,
竭诚为您服务!

专办房屋贷款 诚信第一

Fortune Mortgage Co. 5-003

彭小萍 Linda Peng

服务热忱 诚实可靠 欢迎比较

购屋前请先联络房贷专业人员**彭小萍**,及时为您提供最佳贷款及长期免费顾问
(专线) 301-354-4628 NMLS#213005
(手机) 703-585-3672 (住宅) 301-924-0566
Email: lindap@fortunemortgageco.com
lindapeng888@yahoo.com http://top-home-lenders.com
17B Firstfield Rd #201, Gaithersburg, MD 20878

5-105

EASTERN TITLE & SETTLEMENT
www.eastertitle.net

东方产权过户公司

MD 地址: 1335 Rockville Pike, Suite 340, Rockville, MD 20852
VA 地址: 112B Broad Street, Falls Church, VA 22046
电话: 240-403-1285 传真: 301-576-5100

中文热线: 240-660-2275
orders@eastertitle.net

▲ 服务于马州、维州和 DC
▲ 过户费用公道
▲ 专业律师审阅
▲ 提供价格匹配

30 年经验! 华盛顿地区最值得信赖的贷款经纪人!

- 提供最具竞争力的贷款利率和计划, 购房贷款和重新贷款。
- 贷款上限可达三百万。(详情电话咨询)
- 提供 in-house 审核、批准、过户结算等服务。
- 提供为医生、牙医及医学专业人员特别贷款计划。(详情电话咨询)
- 30 天完成购房贷款或重新贷款!(详情电话咨询)
- 提供首次购房者贷款计划。
- 提供各种长、短期贷款计划。(详情电话咨询)
- 提供投资房和二套房贷款计划。

*注意: 请保证提供所有贷款资料是英文的, 贷款者必须能够读、写或翻译成英语。

请电: 301-517-5387 (专线) 301-455-7575 (手机)
Roy.Chung@SunTrust.com
1445 Research Blvd, Suite 225, Rockville, MD 20850

Roy Chung
NMLS#: 659203

SUNTRUST 5-009