



HRC RESOLVES DISCRIMINATION LAWSUIT FILED AGAINST LOS ANGELES LANDLORD FOR CLAIMS IT FORCED LATINX FAMILIES OUT OF RENT-CONTROLLED APARTMENTS

LOS ANGELES, CA – NOVEMBER 3, 2023 – The Southern California Housing Rights Center (“HRC”) announced today the settlement of a federal lawsuit on behalf of the organization and 16 households who claimed that their landlord, K3 Holdings, LLC (“K3”), forced out longtime Latinx families from their rent-controlled apartments in the Koreatown and Highland Park neighborhoods of Los Angeles, CA in violation of fair housing and landlord-tenant laws.

Filed in the Los Angeles Federal District Court in February 2022, the complaint in *Southern California Housing Rights Center v. K3 Holdings LLC*, Case 2:22-cv-00697, alleged that K3 acquired older apartment buildings predominantly occupied by Latinx families for gentrification by misusing the cash-for-keys process, violating the Los Angeles tenant anti-harassment ordinance, and discriminating against tenants based on national origin and familial status. Plaintiffs claimed that after K3 acquired rent-controlled apartment buildings, the landlord immediately started unpermitted construction and withheld repairs. Plaintiffs allege K3 demanded that longtime tenants, mostly Latinx families, accept “cash for keys” agreements or face eviction and misrepresented to tenants that their building was slated for demolition. Plaintiffs also allege that once K3 displaced a family from a building, the landlord renovated the vacated unit, rebranded the buildings, and advertised the apartment at a higher rental rate, exclusively online, and only in English.

K3 maintains that it agreed to settle the case to avoid costly and protracted litigation and that it is a responsible real estate owner, operating with integrity, and ensuring that all residents are treated fairly. K3 states that it is dedicated to addressing resident concerns promptly and in a manner that fosters a positive and inclusive living environment for all residents and to provide affordable housing options to tenants of all backgrounds.

Under the terms of settlement, K3 will pay a global amount of \$2,200,000, inclusive of Plaintiffs’ damages and attorneys’ fees and costs, and has agreed to take several remedial steps to address the discriminatory claims including:

- Providing all current and future tenants literature in English and Spanish that explains their rights under federal, state, and local fair housing and landlord/tenant laws, including the Los Angeles Tenant Anti-Harassment Ordinance.
- Attending annual trainings on anti-discrimination laws and the Los Angeles Rent Stabilization Ordinance (“RSO”).
- Offering at least 10% of their units at a rental rate priced for Section 8 tenants.



HOUSING RIGHTS CENTER

WORKING FOR JUSTICE AND EQUALITY IN HOUSING

- Advertising all of their apartments for rent in Spanish on www.elclasificado.com and including the phrase “families with children welcome” in all future rental advertisements.
- Restricting construction within apartment buildings to 8am-6pm, Monday through Friday, absent special circumstances.
- Providing literature to tenants in Spanish and English—at least seven days before making a cash-for-keys offer—that explains the tenant's fair housing and RSO rights, that accepting a cash-for-keys agreement is completely voluntary, that their building is not being demolished, and that the tenant's rights will not be affected if they refuse a cash-for-keys offer to move out.
- Paying for a neutral building inspector to survey each Plaintiff's apartment and generate a list of repairs that K3 will complete.
- Barring a K3 employee who Plaintiffs complained about from soliciting cash-for-keys agreements from tenants.

The Housing Rights Center and the 16 households were represented by: Rodney Leggett and Zack Frederick of the Housing Rights Center in Los Angeles; Claudia Medina of the Medina Law Firm, a Los Angeles law firm that specializes in tenant rights litigation; and Christopher Brancart, assisted by Haley Parsley, of Brancart & Brancart, a Pescadero, California law firm that specializes in fair housing litigation on behalf of Plaintiffs.

K3 was represented by Charles Harris and Lauren Becker of Lewis Brisbois Bisgaard & Smith, LLP.

The Housing Rights Center is a non-profit organization established in 1968 to actively support and promote equal opportunity and freedom of residence to all persons without regard to their race, color, religion, gender, sexual orientation, national origin, familial status, disability, marital status, ancestry, age, source of income, or other characteristics protected by law. The Center engages in activities—including outreach/education, investigation/testing and legal advocacy—to identify barriers to fair housing in Los Angeles and Ventura Counties and to help counteract and eliminate discriminatory housing practices.

###

If you believe you have experienced racial or other forms of discrimination in housing contact the Housing Rights Center for free counseling at 1(800)-477-5977. To request a Housing Rights Workshop for your organization, please email outreach@housingrightscenter.org. For more resources, visit HRC's website at www.housingrightscenter.org and follow HRC on Facebook, Twitter, and Instagram.

3255 Wilshire Blvd | Suite 1150 | Los Angeles, CA 90010

800.477.5977 | TTY 213.201.0867 | FAX 213.381.8555

www.HousingRightsCenter.org



HRC RESUELVE DEMANDA POR DISCRIMINACIÓN PRESENTADA CONTRA PROPIETARIO DE LOS ÁNGELES POR RECLAMOS DE QUE OBLIGÓ A FAMILIAS LATINAS A ABANDONAR APARTAMENTOS DE ALQUILER CONTROLADO

LOS ÁNGELES, CA - NOVIEMBRE 3, 2023 - El Southern California Housing Rights Center (Centro de derechos de vivienda del sur de California) ("HRC") anunció hoy el acuerdo de una demanda federal en nombre de la organización y 16 hogares que afirmaron que su propietario, K3 Holdings, LLC ("K3"), obligó a las familias latinas de mucho tiempo a abandonar sus apartamentos de alquiler controlado en los vecindarios de Koreatown y Highland Park de Los Ángeles, CA en violación de las leyes de vivienda justa y propietario-inquilino.

Presentada en el Tribunal Federal de Distrito de Los Ángeles en febrero de 2022, la demanda de *Southern California Housing Rights Center v. K3 Holdings LLC*, causa 2:22-cv-00697, alegó que K3 adquirió edificios de apartamentos más antiguos predominantemente ocupados por familias latinas para la gentrificación mediante el uso indebido del proceso de dinero por llaves, violando la ordenanza contra el acoso de inquilinos de Los Ángeles y discriminando a los inquilinos en función del origen nacional y el estado familiar. Los demandantes afirmaron que después de que K3 adquirió edificios de apartamentos de alquiler controlado, el propietario inmediatamente comenzó la construcción no permitida y retuvo las reparaciones. Los demandantes alegan que K3 exigió que los inquilinos de mucho tiempo, en su mayoría familias latinas, aceptaran acuerdos de "dinero por llaves" o enfrentaran el desalojo y tergiversaron a los inquilinos que su edificio estaba programado para ser demolido. Los demandantes también alegan que una vez que K3 desplazó a una familia de un edificio, el propietario renovó la unidad desocupada, cambió el nombre de los edificios y anunció el apartamento a una tarifa de alquiler más alta, exclusivamente en línea y solo en inglés.

K3 sostiene que acordó resolver el caso para evitar litigios costosos y prolongados y que es un propietario de bienes raíces responsable, que opera con integridad y garantiza que todos los residentes reciban un trato justo. K3 afirma que se dedica a abordar las preocupaciones de los residentes con prontitud y de una manera que fomente un entorno de vida positivo e inclusivo para todos los residentes y proporcionar opciones de vivienda asequible a los inquilinos de todos los orígenes.

Bajo los términos del acuerdo de conciliación, K3 pagará un monto global de \$2.200.000, incluidos los daños de los Demandantes y los honorarios y costos de los abogados, y ha acordado tomar varias medidas correctivas para abordar los reclamos de discriminación, que incluyen:

- Proporcionar toda la literatura a inquilinos actuales y futuros en inglés y español que explique sus derechos bajo las leyes federales, estatales y locales de vivienda justa y propietario/inquilino, incluida la Ordenanza contra el acoso de inquilinos de Los Ángeles.
- Asistir a capacitaciones anuales sobre leyes contra la discriminación y la Ordenanza de Estabilización de Alquileres de Los Ángeles ("RSO").



HOUSING RIGHTS CENTER

WORKING FOR JUSTICE AND EQUALITY IN HOUSING

- Ofrecer al menos el 10% de sus unidades a una tarifa de alquiler a un precio para inquilinos de la Sección 8.
- Anunciar todos sus apartamentos en alquiler en español en www.elclasificado.com e incluir la frase "familias con niños bienvenidas" en todos los anuncios de alquiler futuros.
- Restringir la construcción dentro de los edificios de apartamentos de 8 a.m. a 6 p.m., de lunes a viernes, en ausencia de circunstancias especiales.
- Proporcionar literatura a los inquilinos en español e inglés, al menos siete días antes de hacer una oferta de dinero por llaves, que explique los derechos de vivienda justa y RSO del inquilino, que aceptar un acuerdo de dinero por llaves es completamente voluntario, que su edificio no está siendo demolido y que los derechos del inquilino no se verán afectados si rechazan una oferta de dinero por llaves para mudarse.
- Pagar por un inspector de edificios neutral para inspeccionar el apartamento de cada demandante y generar una lista de reparaciones que K3 completará.
- Prohibir que un empleado de K3 del que se quejaron los demandantes solicite acuerdos de dinero por llaves de los inquilinos.

El Housing Rights Center y los 16 hogares estuvieron representados por: Rodney Leggett y Zack Frederick del Housing Rights Center en Los Ángeles; Claudia Medina de Medina Law Firm, un bufete de abogados de Los Ángeles que se especializa en litigios de derechos de inquilinos; y Christopher Brancart, asistido por Haley Parsley, de Brancart & Brancart, un bufete de abogados de Pescadero, California, que se especializa en litigios de vivienda justa en nombre de los Demandantes.

K3 fue representado por Charles Harris y Lauren Becker de Lewis Brisbois Bisgaard & Smith, LLP.

Housing Rights Center es una organización sin fines de lucro establecida en 1968 para apoyar y promover activamente la igualdad de oportunidades y la libertad de residencia para todas las personas sin distinción de su raza, color, religión, género, orientación sexual, origen nacional, estado familiar, discapacidad, estado civil, ascendencia, edad, fuente de ingresos u otras características protegidas por la ley. Center participa en actividades, que incluyen divulgación/educación, investigación/pruebas y defensa legal, para identificar las barreras a la vivienda justa en los condados de Los Ángeles y Ventura y para ayudar a contrarrestar y eliminar las prácticas discriminatorias de vivienda.

###

Si cree que ha experimentado discriminación racial u otras formas de discriminación en la vivienda, comuníquese con el Housing Rights Center (Centro de Derechos de Vivienda) para obtener asesoramiento gratuito al 1(800)-477-5977. Para solicitar un Taller de Derecho a la Vivienda para su organización, envíe un correo electrónico a outreach@housingrightscenter.org. Para obtener más recursos, visite el sitio web de HRC en www.housingrightscenter.org y siga a HRC en Facebook, Twitter, e Instagram.

3255 Wilshire Blvd | Suite 1150 | Los Angeles, CA 90010

800.477.5977 | TTY 213.201.0867 | FAX 213.381.8555

www.HousingRightsCenter.org