



住房 權利 新聞

住房權利熱線: 1-800-477-5977
TTY: 1-213-201-0867
電子郵件: info@housingrightscenter.org
www.housingrightscenter.org



時事通訊 / 2024 年夏季

服務領域包括:
洛杉磯縣與文圖拉縣



有關 住房 權利 中心

住房權利中心 (HRC) 成立於 1968 年與國會同年通過之公平住房法案。我們的使命是透過教育、宣傳與訴訟積極支持和促進居住自由, 最終使所有人都有機會獲得他們所期望而且可負擔之住房。

住房權利中心 董事會

Dennis Perez
President
Hochman, Salkin, Toscher & Perez, P.C.

Alisa Schlesinger
Vice President
Walt Disney Pictures

Robert Kitson
Secretary
Myers Law Group

Robert K. Johnson
Treasurer
Munger, Tolles & Olson LLP

Sofia Aguilar

Aaron Bloom
TroyGould PC

Grant Habata
Law Office of Grant M. Habata

Audrey M. Harris
Yoga Instructor

Aaron M. May
Halpern May Ybarra Gelberg LLP

Grant Michaelson
ABC Entertainment

Alexander K. Robinson
Gibson Dunn & Crutcher LLP

Kenneth Trujillo-Jamison
Willenken LLP

Marjie Mautner
Advisory Board Member

我們的免費服務包括: 房東/租戶諮詢、外展和教育、歧視調查以及為所有住房提供者及其代理人提供公平住房培訓與合規認證。

與輔導員免費交談:
info@housingrightscenter.org
電話: 1-800-477-5977
TTY: 1-213-201-0867

安排研討會:
outreach@housingrightscenter.org



在此事宜

2024 年住房更新

加州新法案對租戶
與房東之影響

社區重點

第 25 屆年度住房權利高峰會，
社區研討會與擴展服務

針對住房懸殊

住房權利中心
加入 L.A. Care
防止無家可歸

成功的故事

住房權利中心之
調查與
訴訟部
更新

2024 年住房更新



加州超過 44% 之家庭為租屋者。2024 年推出之新法規將影響房東以及超過 1,700 萬租戶。

議會法案 12

生效日期: 2024 年 7 月 1 日

修改押金法 (加州民法第 §1950.5 條), 2024 年 7 月 1 日起, 限制住宅租賃房屋的押金不得超過一個月的租金。

關鍵點:

- 2024 年 7 月 1 日之前, 限額為兩個月的租金 (或對於附帶家具之單元為三個月的租金)。
- 2024 年 7 月 1 日起, 限額為為一個月的租金。有限豁免: 如果房東是自然人或有限責任公司 (所有業主均為自然人), 並且房東擁有不超過 2 處住宅房產且不超過 4 個出租單元, 則房東最多可收取 2 個月的租金 (現役軍人除外)。

押金提示: 在租戶搬出後 21 天內, 房東必須向租戶發送一份詳細清單詳細說明從押金中扣除之所有款項 (除非總額低於 125 美元), 並退還所餘之押金。租戶在搬出時必須向房東留下轉發地址以確保他們收到此清單。

參議院法案 567

生效日期: 2024 年 4 月 1 日

修訂了 2019 年加州租戶保護法 (一項全州範圍之法律, 限制加州許多沒有當地租金管制和驅逐保護的房屋之租金上漲與驅逐), 添加了房東在因業主搬入和大規模裝修等無過失原因驅逐租戶時必須遵守之新規定。

關鍵點:

- 對於業主搬入驅逐, 房東或其親屬必須在租戶搬出後 90 天內搬入並且必須在該單元至少居住 12 個月。否則租戶有權以相同的租金及相同的條件返回該單元, 同時房東必須向租戶支付搬家費用。
- 對於大規模裝修驅逐, 驅逐通知必須包括要完成的工作描述、所需許可證之副本以及如果大規模裝修未執行或完成, 租戶必須有機會以與租戶離開時相同的租金和租賃條款重新出租該單元。

更多: [Renters Rights Under the Tenant Protection Act \(SB 567\) April 1, 2024](#)



您是租戶、房東或倡導者, 希望了解更多有關聯邦與州公平住房保護和當前住房法之資訊嗎?

歡迎參與以及參加住房權利中心在洛杉磯與文圖拉縣的虛擬以及現場舉辦之免費研討會。

housingrightscenter.org/workshops

想為您的組織安排研討會嗎?

電子郵件:

outreach@housingrightscenter.org

參議院法案 267

生效日期: 2024年1月1日

加州現在要求房東為使用政府租金補貼(包括: 公共福利, 例如: 住房選擇券第8條、SSI、SDI、GR)之申請人提供提供替代的可驗證的證據來代替其信用評分的選項以表明他們有能力支付每月之租金。

關鍵點:

- 過去, 有些房東拒絕使用房屋選擇券或第8條之申請人, 因為他們的信用評分較差或缺乏信用記錄。
- 2024年1月1日開始, 加州的房東必須為申請人(正在接受政府援助以幫助支付租金的申請人)提供提供替代證據(而非信用評分)之選項以證明他們有能力每月支付租金。
- 潛在租戶可以使用替代信用記錄之替代證據包括: 福利支付證明、薪資和銀行對帳單。
- 如果申請人需要更多時間累積證據, 房東必須給他們合理的時間。

議會法案 1620

生效日期: 2024年1月1日

加州當地司法管轄區可以要求患有與行動不便相關的永久性身體殘疾、居住在租金管制單元、含有五個或更多單元之房產的租戶, 可以選擇以相同的租金搬遷到可用且無障礙單元與租賃條款。

關鍵點:

- 在參與轄區出租不帶電梯單元合格的房東必須允許身體殘疾的租戶搬遷到底層類似之單元。

更多: [HRC Press Release - New 2024 Law Bolsters Protections for Tenants With Disabilities](#)

議會法案 1418

生效日期: 2024年1月1日

禁止州與地方政府制定或採用“無犯罪”措施與滋擾條例, 這些措施與滋擾條例通常要求房東根據執法部門的呼籲和其他涉嫌犯罪活動驅逐租戶。同時禁止政府要求房東進行犯罪背景調查, 並禁止因單一家庭成員被定罪而驅逐整個家庭。

社區重點

7月1日開始, 住房權利中心很自豪地宣布我們的外展和教育、諮詢和歧視調查服務將擴大到文圖拉市和托倫斯市。

第25屆年度住房權利峰會

民權倡議的力量: 從理論到影響

在HRC 紀念全國公平住房月的年度峰會上, 我們匯集了多元化的倡導者群體, 以解決影響南加州的緊迫住房和民權問題, 並討論了新出現的公平住房問題和案例、演算偏見、全州收入來源和第8條歧視、當地租戶保護法、最近在預防無家可歸方面所做的努力等等。

發言人包括國家公平住房聯盟主席兼首席執行官Lisa Rice、平等正義協會法務總監Mona Tawatao、住房和經濟權利倡導者組織執行董事兼創始人Maeve Elise Brown 以及來自西部法律與貧困中心、公共利益法項目、國家住房法項目和洛杉磯法律援助基金會之律師群體。

公平住房與租賃基礎

洛杉磯縣發展局和HRC合作夥伴

HRC 與 LACDA 合作舉辦免費的線上網路研討會, 向租戶介紹他們的公平住房權利, 並提供資源來幫助他們尋找安全且經濟上合適的住房。討論的主題特別關注收入來源歧視和 SB 267 對申請政府租金補貼之租戶的保障。

租戶賦權研討會

洛杉磯聯合學區和HRC與家長互動

6月份, 近160名家長參加了HRC 與洛杉磯聯合學區家庭學院, 以英語、西班牙語和美國手語進行了演講, 以了解有關聯邦與州公平住房法、受保護的特徵, 如何發現與報告歧視以及如何了解加州、洛杉磯縣和洛杉磯市的租金上漲和驅逐保護。

對房東進行住房法教育

HRC 出席 HACLA房東咖啡與座談

HRC 副總監與 HACLA 的無家可歸者激勵計劃合作, 向一組參與其中的房東介紹了現行住房法和公平住房信息, 該計劃為房東持有空置單元提供激勵以為 HACLA 無家可歸者計劃之申請家庭提供住房。



“住房對於
身體健康
至關重
要。”

- John
Baackes, L.A.
Care 首席執
行官

住房權利中心與 L.A. Care 一起解 決住房懸殊與防 止無家可歸

根據 2023 年大洛杉磯無家可歸者人數統計，無家可歸者人數比前一年增加了 9%。必須解決何人可以獲得安全且可擔得的住房方面之巨大懸殊：雖然黑人/非裔美國人佔本縣人口的 7.6% 但他們佔無家可歸人口的 31.7%。

住房權利中心很榮幸獲得洛杉磯關懷中心無家可歸者激勵計劃頒發的獎項，以增加為洛杉磯縣缺乏服務之族群提供的關鍵資源，並最終消除住房歧視以讓更多租戶擁有住房。HRC 的目標之一是提高大眾對收入來源歧視的了解。

更多內容： [L.A. Care Commits More Than \\$3 Million to Address Housing Disparities and Prevent Homelessness Among Those Disproportionally Impacted](#)



收入來源歧視之非法範例

- 房屋廣告上寫著“禁止第 8 條”
- 房屋申請要求所有租戶必須有全職工作
- 租戶的現任房東表示，一旦租戶加入代金券計劃就必須搬遷
- 租戶需要支付更高的押金因為他們的部分收入來自社會安全保障
- 接受政府租金補貼例如第 8 條的租戶在申請租房時必須進行信用調查

如果您因接受第 8 條或其他公共援助而遭受住房歧視，請立即聯絡住房權利中心。

住房權利熱線：

1-800-477-5977

TTY: 1-213-201-0867

info@housingrightscenter.org

您身為房東並有興趣了解更 多資訊嗎？

住房權利中心為洛杉磯縣和文圖拉縣的房東提供免費的社區研討會。

您也可以參加付費的公平住房認證培訓：

housingrightscenter.org/fair-housing-certification

成功的故事

歧視調查與案例分析師

HRC調查部門配備了案例分析師為租戶和房東調解與解決公平住房問題。

當 HRC 諮詢部收到公平住房歧視投訴時，這些案件將轉交給配備個案分析師的 HRC 調查部門。作為HRC諮詢部門和訴訟部門之間的橋樑，案例分析師透過以下方式倡導並採取平權措施：

1

開始動受理並核實投訴

案例分析師收集資訊以協助雙方達成協議。

2

撰寫需求函

案例分析師代表遇到問題之人士寫信要求採取行動 (例如請求輪椅坡道或其他修改)。

3

調解與解決

案例分析師成功調解租戶與房東之間的協議，為雙方獲取維護公平住房法合理之解決方案。

一名 58 歲的身體殘疾婦女在洛杉磯的公寓大樓外遭到襲擊。她多次向管理層提出轉讓公寓的請求但她的請求不斷被拖延。在聯繫 HRC 後，案例分析員根據聯邦暴力侵害婦女法VAWA，成功調解了緊急轉移使她得以搬到新公寓。

分析師每周致電管理層完成所需之維修並向市政府提交所需的文件後，案例分析師成功地調解了一名殘疾退伍軍人搬遷至一樓 ADA 單元。

案例分析師主張為一名因身體殘疾而無法進入公寓之女性提供扶手、浴缸防滑襯墊和輪椅通道坡道。

一名 49 歲的女性患有身體殘疾，免疫系統受損，由於缺乏休息與良好的睡眠而加劇，她一直住在一個多單元綜合體中。問題是她的臥室位於停車場的正上方，整個晚上都會發出很大的噪音。她曾8次要求物業修理車庫門但多次被拒絕。案例分析師代表她準備了一份合理的住宿申請以修理車庫門。經理回應了並完成維修工作，她終於能夠整晚得到充分的休息，這對她的殘疾來說是至關重要的。

成功的故事

HRC 訴訟團隊最新動態



住房權中心解決了洛杉磯第 8 條代金券持有者歧視之里程碑案件

住房權利中心代表原告 Rhina Tejada 成功解決了洛杉磯地區具有里程碑意義的收入來源歧視案件, 她是洛杉磯地區的一名 78 歲租戶因房東非法拒絕接受第 8 條住房代金券而遭受歧視。

關鍵點:

- 儘管洛杉磯市自 2019 年以來已製定了保護代金券領取者免受歧視的地方法令, 公平就業和住房法 (“FEHA”) 下的全州保護措施已於 2020 年 1 月生效。
- 收入來源法禁止的操作包括徹底拒絕住房選擇代金券、宣傳 “禁止第 8 條” 以及延遲審批過程中所需的文書工作與核查。

住房權利中心代表遭受多年種族歧視的洛杉磯租戶解決訴訟

住房權利中心代表洛杉磯租戶 Trajion Traylor 解決了訴訟, 他在加州 Canoga Park 租用一套單間公寓時經歷了十年的種族歧視和騷擾。

關鍵點:

- 種族歧視仍然是每年向公平住房組織報告的投訴中排名前三的歧視類別之一。HRC 很自豪能夠支持 Traylor 先生根據公平住房法與加州公平就業和住房法以確保其權利

“我們希望這個案件能夠清楚地聲明 - 拒絕第 8 條或政府對洛杉磯與整個加州住房的補貼是違法的。拒絕第 8 條的房東不僅要承擔租戶因非法延誤而產生的額外費用, 還要承擔其歧視行為造成的情感傷害和痛苦。”

- HRC 執行董事, *Chancela Al-Mansour*

住房權中心代表 16 名遭受歧視的租戶解決訴訟

住房權利中心宣布代表該組織與 16 個家庭就一項聯邦訴訟達成和解, 這些家庭聲稱房東將長期居住的拉丁裔家庭從加州洛杉磯韓國城與 Highland Park 社區之租金管制公寓中趕出, 違反了住房權利法案。

閱讀官方新聞稿:

housingrightscenter.org/press-releases

與住房顧問交談並舉報歧視 請致電: 1-800-477-5977, TTY: 1-213-201-0867



選擇 對全部 聲音 大樓 公平的 未來

如果您認為自己遭受過基於種族、膚色、宗教、國籍、性別(包括性取向和性別認同)、殘疾、家庭狀況或受公平住房法保護的任何其他特徵的住房歧視,請聯繫住房權利中心電話1-800-477-5977 或發送電子郵件至info@housingrightscenter.org。欲了解更多信息,請訪問 www.housingrightscenter.org。

