

CALIFORNIA TENANT PROTECTION ACT

STATEWIDE RENT CAP & JUST CAUSE PROTECTIONS

Use this guide to understand your rights under the California Tenant Protection Act "TPA" (AB 1482), a **state law** that provides protections for renters.

Note: properties not covered by the TPA may still be subject to local regulations on rent and evictions. The TPA does not limit local rent control or eviction protections when these laws offer more protection for the tenant. A tenant may not waive their rights to TPA protections and any agreement to do so by the tenant is not enforceable.

COVERED

- Multifamily properties (3+ units) built before the last 15 years
- Duplexes not occupied by the owner
- Single-family homes and condos owned by corporations, a real estate trust, or an LLC with at least one corporate member

All tenants in units covered by the TPA must receive **written notice** from their landlord explaining the "just cause" and rent cap protections.

NOT COVERED

- Properties built in the last 15 years
- Owner-occupied duplexes
- Rent-controlled homes
- Affordable housing, hotels and dorms
- Single-family homes and condos owned by individuals or families*

*Landlords must give tenants **written notice** if they are claiming the single-family home or condominium exemption to the TPA, or the unit may not be exempt.

RENT INCREASES

- Rents may not be raised over the annual maximum each year. The limit is adjusted every August (cannot exceed 5% + CPI (local inflation) or 10%, whichever is lower).
- The maximum rent increase for **Los Angeles County** is **8.9%**, and for **Ventura County** is **8.8%** from August 1, 2024, to July 31, 2025.
- Rent may be increased 2x a year, but total increase must be less than 5% + CPI. Rent increases are based on the "gross rental rate," which does not include discounts from landlord (ex: first month free). Discounts must be listed on the lease.

RENT INCREASES

- All properties in California must be given 30 days' notice of any rent increase equal to 10% or less.
- For rent increases over 10%, properties not covered by the TPA must be given 90 days' notice (CA Civil Code 827).
- Some cities and counties in California have local rent control ordinances that may provide rent increase protections.
- Each of these ordinances are different, so it is important for tenants to review the ordinance specific to where they live. Contact a counselor at HRC today to learn more.

QUESTIONS? CONTACT HRC FOR FREE COUNSELING:

Call: 1-(800)-477-5977, or TTY: (213) 201-0867

Email: info@housingrightscenter.org



CALIFORNIA TENANT PROTECTION ACT

STATEWIDE RENT CAP & JUST CAUSE PROTECTIONS

Use this guide to understand your rights under the California Tenant Protection Act "TPA" (AB 1482), a **state law** that provides protections for renters.

JUST CAUSE (EVICTION PROTECTIONS)

- The TPA prohibits landlords from evicting tenants without "just cause," or a legal reason for eviction that is described in the law.
- To have just cause protections, all renters must have lived in the unit for one year, or at least one of the renters must have lived in the unit for two years (if the co-tenant moved in during the tenancy).
- Landlords must provide a chance to cure, or fix, an alleged violation.
- Notice to vacate must include reason for eviction, if not, the notice will not be valid.
- Landlords can only evict tenants who have just cause protections for "**at-fault**" reasons (because of something the renter has done or refused to do) and "**no-fault**" reasons (because of something the landlord wants to do with the property).

AT FAULT

"At-fault" Reasons for Eviction

(3-day written notice, chance to fix issue)

- Failing to pay rent.
- Violating the lease.
- Creating a nuisance.
- Damaging the property.
- Refusing to sign a lease extension or renewal with similar terms.
- Criminal activity on the premises or threatening landlord.
- Subletting in violation of the lease.
- Refusing to let the landlord enter under certain circumstances.
- Using the property for illegal activity.
- Failing to move out after the renter is fired as the landlord's employee.
- Failing to move out after the renter informs the landlord they are moving out.

NO FAULT

"No-fault" Reasons for Eviction

(30- or 60-day written notice)

- The owner or their relative is moving in. Owner's relatives include: spouse, domestic partner, child, grandchild, parent, or grandparent.*
 - To comply with a court or government order that requires the tenant to vacate.
 - The owner withdraws the unit from the rental market (Ellis Act).
 - The landlord is demolishing or substantially remodeling the property (requiring the tenant to vacate the property for at least 30 days).*
- *SB 567 went into effect on April 1, 2024, and added **new requirements** for these no-fault eviction reasons. Contact a counselor at HRC to learn more about your rights.

If the eviction is for a "**no-fault**" reason, the landlord must make a **relocation payment** to the renter **equal to one month's rent**, or waive the final month's rent. The eviction notice must inform the renter of their right to a relocation payment or rent waiver. The landlord must make the relocation payment to the renter no later than **15 days** after giving the renter the eviction notice.

QUESTIONS? CONTACT HRC FOR FREE COUNSELING:

Call: 1-(800)-477-5977, or TTY: (213) 201-0867

Email: info@housingrightscenter.org



LEY DE PROTECCIÓN DE INQUILINOS DE CALIFORNIA

LÍMITES DE ALQUILER EN TODO EL ESTADO Y PROTECCIONES DE CAUSA JUSTA

Utilice esta guía para comprender sus derechos según la Ley de Protección a Inquilinos de California "TPA" (AB 1482), una ley de California que brinda protección a los inquilinos.

Nota: las propiedades no cubiertas por la Ley de protección de inquilinos de California aún pueden estar sujetas a las regulaciones locales sobre alquiler y desalojos. La ley no limita el control de rentas locales ni las protecciones contra el desalojo cuando estas leyes ofrecen más protección al inquilino. Un inquilino no puede renunciar a sus derechos a las protecciones de la de esta ley y cualquier acuerdo por parte del inquilino para hacerlo no es enforceado.

CUBIERTAS

- Viviendas multifamiliares (3+ unidades) construidas hace más de 15 años
- Dúplex no ocupados por el propietario
- Viviendas unifamiliares y condominios que son propiedad de una corporación
- Una casa unifamiliares y condominios propiedad de corporaciones, un fideicomiso de bienes raíces o una LLC con al menos un miembro corporativo

Todos los inquilinos en unidades cubiertas por el TPA deben recibir una **notificación por escrito** de su arrendador explicando la "causa justa" y las protecciones del límite de alquiler.

NO CUBIERTAS

- Propiedades construidas en los últimos 15 años
- Dúplex ocupados por el propietario
- Viviendas con control de renta
- Viviendas de bajos recursos; hoteles; dormitorios
- Viviendas unifamiliares o condominios de una casa o familia *

* Los propietarios deben **notificar por escrito** a los inquilinos si reclaman la excepción de vivienda unifamiliar o condominio a la TPA, o es posible que la unidad no esté exenta.

INCREMENTOS EN LA RENTA

- El alquileres no se puede aumentar más del nivel máximo anual cada año. El límite se ajusta cada agosto y no puede superar el 5% + IPC (inflación local) o el 10%, lo que sea menos.
- El aumento máximo del alquiler para el condado de Los Ángeles es del 8.9% y para el condado de Ventura es del 8.8% desde el 1 de agosto de 2024 hasta el 31 de julio de 2025.
- El alquiler se puede aumentar dos veces al año, pero el aumento total no puede superar el 5% más el Índice de Precios al Consumidor (IPC). Los aumentos de alquiler se calculan sobre la base de la "tarifa bruta de alquiler", que no tiene en cuenta ningún descuento del propietario (por ejemplo, el primer mes gratis). Cualquier descuento debe estar claramente enumerado en el contrato de arrendamiento.

INCREMENTOS EN LA RENTA

- Todas las propiedades en California deben recibir un aviso con 30 días de anticipación de cualquier aumento de alquiler igual al 10% o menos.
- Para aumentos de alquiler mas de 10%, las propiedades no cubiertas por la TPA deben recibir un aviso de 90 días (Código Civil de California 827).
- Algunas ciudades y condados de California tienen ordenanzas locales de control de renta que pueden proporcionar protecciones para aumentar el alquiler.
- Cada una de estas ordenanzas son diferentes, por lo que es importante que los inquilinos revisen la ordenanza específica del lugar donde viven. Póngase en contacto con un consejero de HRC hoy mismo para obtener más información.

¿PREGUNTAS? CONTÁCTESE CON HRC PARA OBTENER ASESORAMIENTO GRATUITO:

Línea Directa: 1-(800)-477-5977, or TTY: (213) 201-0867

Correo electrónico: info@housingrightscenter.org



AGOSTO 2024

LEY DE PROTECCIÓN DE INQUILINOS DE CALIFORNIA

LÍMITES DE ALQUILER EN TODO EL ESTADO Y PROTECCIONES DE CAUSA JUSTA

Utilice esta guía para comprender sus derechos según la Ley de Protección a Inquilinos de California "TPA" (AB 1482), una ley de California que brinda protección a los inquilinos.

CAUSA JUSTA (PROTECCIONES CONTRA EL DESALOJO)

- El TPA prohíbe a los propietarios desalojar a los inquilinos sin una "causa justa" o una razón legal para el desalojo que se describe en la ley.
- Para tener protecciones de causa justa, todos los inquilinos deben haber vivido en la unidad durante un año, o al menos uno de los inquilinos debe haber vivido en la unidad durante dos años (si el coinquilino se mudó durante el arrendamiento).
- Los propietarios deben proporcionar la oportunidad de subsanar, o arreglar, una presunta violación.
- El aviso de desalojo debe incluir el motivo del desalojo, de lo contrario, el aviso no será válido.
- Los propietarios solo pueden desalojar a los inquilinos que tienen protecciones de causa justa por razones "culpables" (debido a algo que el inquilino ha hecho o se ha negado a hacer) y razones "sin culpa" (debido a algo que el propietario quiere hacer con la propiedad).

CULPA

Razones "culpables" para el desalojo (aviso por escrito de 3 días, con posibilidad de solucionar el problema)

- No pagar el alquiler
- No cumplir con el contrato de renta
- Causando molestias
- Daños a la propiedad.
- Negarse a firmar una extensión o renovación del contrato de renta con términos similares.
- Actividad criminales en la propiedad o amenaza al propietario.
- Subarriendo en violación del contrato de renta.
- Negarse a dejar entrar al propietario bajo ciertas circunstancias.
- Usar la propiedad para actividades ilegales.
- No mudarse después de que el inquilino es despedido como empleado del propietario.
- No mudarse después de que el inquilino le informe al propietario que se va a mudar.

SIN CULPA

Razones "sin culpa" para el desalojo (aviso por escrito de 30 o 60 días)

- El propietario o su familiar se mudará a la propiedad. Los familiares del propietario incluyen: cónyuge, pareja, hijos, nietos, padres o abuelos.*
- Para cumplir con una orden judicial o gubernamental que requiere que el inquilino desaloje.
- El propietario retira la unidad del mercado de alquiler (Ley Ellis/Ellis Act).
- El propietario está demoliendo o remodelando sustancialmente la propiedad (lo que requiere que el inquilino desaloje la propiedad al menos 30 días).*

*La Ley SB 567 fue al efecto el 1 de abril de 2024 y agregó **nuevos requisitos** para estos motivos de desalojo sin culpa. Comuníquese con un consejero de HRC para obtener más información sobre sus derechos.

Si el desalojo se debe a un motivo "sin culpa", el propietario debe realizar un **pago de reubicación** al inquilino **equivalente a un mes de alquiler**, o renunciar al pago del último mes de alquiler. El aviso de desalojo debe informar al inquilino de su derecho a un pago de reubicación o un perdón de alquiler. El propietario debe realizar el pago de reubicación al inquilino en **15 días** después de entregarle al inquilino el aviso de desalojo.

¿PREGUNTAS? CONTÁCTESE CON HRC PARA OBTENER ASESORAMIENTO GRATUITO:

Línea Directa: 1-(800)-477-5977, or TTY: (213) 201-0867

Correo electrónico: info@housingrightscenter.org



加州租戶保護法

全州租金上限與正當理由保護

使用本指南以了解根據加州租戶保護法“TPA”(AB 1482) 您所享有之權利, 該法案為提供租戶保護之州法律。

注意: TPA 未涵蓋之房產可能依然需要遵守當地有關租金與驅逐之法規。當這些法律為租戶提供更多保護時, TPA 不會限制當地租金管制或驅逐保護。租戶不得放棄其受 TPA 保護之權利, 並且租戶同意此類任何協議均不可強制執行。

覆蓋類型

- 15 年前建造之多戶住宅 (3 個單元以上)
- 未被業主使用之複式公寓
- 公司、房地產信託或至少擁有一名公司成員之有限責任公司擁有的單戶住宅與公寓

TPA 涵蓋單元中的所有租戶均必須收到房東書面通知, 解釋“正當理由”與租金上限保護。

非覆蓋類型

- 15年內建造之房產
- 屋主使用複式公寓
- 租金管制住宅
- 經濟適用住房、飯店與宿舍
- 個人或家庭擁有之單戶住宅與公寓*

*如房東聲稱獲得 TPA 單戶住宅或公寓豁免, 房東必須向租戶發出書面通知, 否則該單位可能無法獲得豁免。

租金上漲

- 每年租金漲幅不得超過年度最高限額。限額每年8月調整 (不能超過 5%+CPI (當地通脹) 或10%, 以較低者為準)。
- 2024年8月1日至2025年7月31日期間最高租金漲幅, 洛杉磯縣為 8.9%, 文圖拉縣為8.8%。
- 租金每年可增加2次, 但總增加金額必須低於5% + CPI。租金上漲是基於“總租金”, 其中不包括房東的折扣 (例如: 第一個月免費)。折扣必須列於租約內。

租金上漲

- 加州所有房產必須提前30 天發出通知若租金上漲10% 或以下。
- 若租金上漲超過10%, TPA 未涵蓋之房產必須提前90 天發出通知 (加州民法第827 條)。
- 加州某些城市與縣制定了當地租金管制條例, 可提供租金上漲保障。
- 地方法令各有不同, 故租戶務必查核其居住地之具體法令。聯絡 HRC 顧問以了解更多資訊。

問題? 聯絡 HRC 獲得免費諮詢:

致電: 1-(800)-477-5977 或 TTY: (213) 201-0867

電子郵件: info@housingrightscenter.org



2024 年 8 月

加州租戶保護法

全州租金上限與正當理由保護

使用本指南以了解根據加州租戶保護法“TPA”(AB 1482) 您所享有之權利, 該法案為提供租戶保護之州法律。

正當理由 (驅逐保護)

- TPA 禁止房東於無“正當理由”或法律中描述合法驅逐理由之情況下驅逐租戶。
- 獲得正當理由保護, 所有租戶必須於該單元中居住一年, 或至少一名租戶必須在該單元中居住兩年 (如共同租戶於租賃期間搬入)。
- 房東必須提供解決或糾正涉嫌違規行為之機會。
- 搬離通知必須包含驅逐原因, 否則該通知無效。
- 房東只能驅逐因“過失”之正當原因 (因房客已執行或拒絕之事宜) 與“無過失”之正當原因 (因房東欲對房產執行之事宜)。

過失

因“過失”驅逐之原因

(3日書面通知, 提供機會解決問題)

- 未支付租金。
- 違反租約。
- 造成滋擾。
- 損壞財產。
- 拒絕簽署類似條款之租約延期或續約。
- 房屋內犯罪活動或威脅房東。
- 違反租約轉租條款。
- 某些情況下拒絕房東進入。
- 使用房產進行非法活動。
- 房客為房東員工於被解僱後未搬離。
- 房客通知房東要搬離後仍未搬離。

無過失

因「無過失」驅逐之原因

(30 或 60 天書面通知)

- 業主或其親屬即將搬入。業主親屬包括: 配偶、同居伴侶、子女、孫子女、父母或祖父母。*
- 遵守要求租戶搬離之法院或政府命令。
- 業主將單元從租賃市場撤回 (艾利斯法案)。
- 房東正在拆除或大幅改造房產 (要求房客騰出房產至少 30 天)。*

*SB 567 於 2024 年 4 月 1 日生效, 並對這些無過失驅逐原因增加了新規定。請聯絡 HRC 顧問以了解有關您權利更多之資訊。

如驅逐出於“無過失”原因, 房東必須向承租人支付相當於一個月租金之搬遷費, 或免除最後一個月租金。驅逐通知必須告知房客其獲得搬遷費或租金減免之權利。房東必須在向房客發出驅逐通知後 **15 天**內向房客支付搬遷費。

問題? 聯絡 HRC 獲得免費諮詢:

致電: 1-(800)-477-5977 或 TTY: (213) 201-0867

電子郵件: info@housingrightscenter.org



2024 年 8 月