

**WHAT IS IT?**

Beginning January 1, 2020, CA tenants have new protections: **Rent Increase Cap & Just Cause Protections**. Rent cap as of 01/01/20 with a rent rollback to March 15, 2019.

**WHAT HOUSING IS COVERED?**

- Units not covered by local rent control restricting increases to 8.3% or less or just cause ordinances.
- Multi-unit rental housing built before the last 15 years. (2005)
- Duplexes not occupied by the owner.
- Single Family Homes (SFH) owned by a corporation or an LLC with at least one corporate member. Owner must provide tenant written notice if SFH is exempted from AB 1482 because it is owned by a natural person.

**RENT INCREASE CAP**

- Rent increases cannot exceed 5% + CPI (local inflation) or 10%, whichever is lower.
- Rent may be increased up to twice a year, but total increase must be less than 5% + CPI.
- Landlord can establish the initial rent at the start of the tenancy, without limit.
- Rent increases will be based on the "gross rental rate", which does not include discounts from landlord (ie first month free). Any discounts or concessions must be listed on the lease.

**RECEIVED A RENT INCREASE BETWEEN 3/15/19 AND 1/1/2020?**

- If rent was increased over 5% + CPI between 3/15/19 and 1/1/2020, on 1/1/2020 the rent will be the amount it was on 3/15/19, plus the allowed increase.
- Landlords must still provide a written rent increase notice as per state law (30 days if less than 10%, 60 days if 10% or more)
- Landlords do not have to return over payments of rent made between March 15, 2019 to Jan 1, 2020.
- Landlords who raised the rent by less than 5% + CPI between March 15, 2019 and January 1, 2020, can raise the rent up to 5% + CPI rent cap by March 2020.

**JUST CAUSE PROTECTION**

- Tenants qualify for just cause protections after all tenants (new & subsequent) have lived there for at least 12 months.
- If a new roommate moves in within the first 12 months, then just cause protections are not effective until all occupants have lived there for at least 24 months.
- If all occupants have lived there for 12 months as of 1/1/2020 just cause protections will apply as of 1/1/2020.
- Landlords must provide a chance to cure an alleged violation.
- Once just cause is effective, notice to vacate must include reason for eviction, or it will not be a valid notice.

**FAULT EVICTIONS**

(3-DAY WRITTEN NOTICE, NO RELOCATION ASSISTANCE REQUIRED)

- Failure to pay rent
- Lease violation
- Nuisance
- Damaging Property
- Refusal to sign a lease extension or renewal with similar terms as the current lease.
- Criminal activity on the premises or making threats to the landlord or their agent.
- Subletting in violation of the lease
- Refusal to let the landlord enter as allowed under the law
- Using the property for unlawful purposes
- Landlord terminates tenant's employment, which is a condition of tenant's occupancy.
- Tenant remains in rental unit after providing written notice of the tenant's intent to vacate.

**NO FAULT EVICTIONS**

(30-OR 60-DAY NOTICE, REQUIRES RELOCATION ASSISTANCE)

- Owner, or owner's relatives, intent to move into the rental unit. Owner's relatives include: spouse, domestic partner, children, grandchildren, parents or grandparents. a) For leases entered into after 07/01/20, owner/relative move-in would only be allowed if tenant agrees to it in writing or if owner includes it in the lease. b) If the owner adds a clause to allow for the owner/relative move-in to an existing or renew lease. It is considered a "similar" provision and not a material change to the lease.
- The owner withdraws the unit from the rental market (Ellis Act).
- To comply with a court or government order that requires the tenant to vacate (uninhabitable, local ordinance).
- Owner intends to substantially remodel the unit, the work cannot be done safely with tenant in place and requires the tenant to vacate the property for at least 30 days.

**RELOCATION ASSISTANCE REQUIRED**

- For no-fault evictions, the landlord must give one (1) month's rent as relocation assistance, or waive last month of rent.
- Notice to vacate must inform of options for relocation assistance.
- If notice to vacate does not include right to relocation assistance, notice will not be valid.
- If relocation assistance is not provided within 15 days of notice, notice will not be valid.
- Relocation assistance under AB 1482 will be counted as part of any assistance required under local law.





## ¿QUÉ ES?

Empezando el 1 de enero del 2020, inquilinos de CA tienen nuevas protecciones: **Límite en el Aumento de Alquiler y Protecciones de Causa Justa**. Capa efectiva el 01/01/20 con un retroceder al 15 de marzo del 2019.

## ¿QUÉ VIVIENDA ESTÁ CUBIERTA?

- Las unidades que no están cubiertas por el control de alquiler local que restringen los aumentos a 8.3% o menos o bajo ordenanzas de causa justa.
- Viviendas de alquiler de unidades múltiples construidas antes de los últimos 15 años. (2005)
- Dúplex no ocupados por el propietario.
- Casas unifamiliares (SFH) que son propiedad de una corporación o una LLC con al menos un miembro corporativo. El propietario debe proporcionar un aviso por escrito al inquilino si la SFH está exento de AB 1482 porque es propiedad de una persona física.

## LÍMITE DE AUMENTO DE ALQUILER

- Los aumentos de alquiler no pueden exceder el 5% + CPI (inflación local) o el 10%, lo que sea menor.
- El alquiler puede aumentarse hasta dos veces al año, pero debe ser inferior al 5% + CPI.
- El arrendador puede establecer la renta inicial al comienzo del arrendamiento, sin límite.
- Los aumentos de alquiler se basarán en la "tasa bruta de alquiler", que no incluye descuentos del propietario (es decir, primer mes gratis). Cualquier descuento o concesión debe figurar en el contrato de arrendamiento.

## ¿RECIBIÓ UN AUMENTO DE ALQUILER ENTRE EL 03/15/19 Y EL 01/01/20?

- Si el alquiler se incrementó más del 5% + CPI entre el 03/15/19 y el 01/01/20, entonces en el 01/01/20 el alquiler será la cantidad del 03/15/19, más el aumento permitido.
- Los propietarios aún deben proporcionar un aviso de aumento de alquiler según la ley estatal (30 días si es inferior al 10%, 60 días si es del 10% o más)
- Los propietarios no tienen que devolver el pago de la renta realizada entre el 15 de marzo del 2019 y el 1 de enero del 2020.
- Los propietarios que aumentaron el alquiler en menos del 5% + CPI entre el 15 de marzo del 2019 y el 1 de enero del 2020, pueden aumentar el alquiler hasta el 5% + el CPI límite de alquiler en marzo del 2020.

## PROTECCIÓN DE CAUSA JUSTA

- Los inquilinos califican para protecciones de causa justa después de que todos los inquilinos (nuevos y posteriores) hayan vivido allí durante al menos 12 meses.
- Si un nuevo compañero de cuarto se muda dentro de los primeros 12 meses, entonces las protecciones no serán efectivas hasta que todos los ocupantes hayan vivido allí durante al menos 24 meses.
- Si todos los ocupantes han vivido allí durante 12 meses a partir del 01/01/20, protecciones de causa justa se aplicarán a partir del 01/01/20.
- Los propietarios deben brindar la oportunidad de curar una supuesta violación.
- Una vez que la causa justa sea efectiva, la notificación de desalojo debe incluir la razón del desalojo, o no será una notificación válida.

## DESALOJOS POR FALLAS

(AVISO POR ESCRITO DE 3 DÍAS, NO SE REQUIERE ASISTENCIA DE REUBICACIÓN)

- Falta de pago del alquiler
- Infracción de arrendamiento
- Molestia
- Dañando propiedad
- Negarse a firmar una extensión o renovación de arrendamiento con términos similares a los del arrendamiento actual.
- Actividad criminal en el local o amenazas al arrendador o su agente.
- Subarriendo en violación del contrato de arrendamiento.
- Negarse a dejar entrar al arrendador según lo permitido por la ley.
- Usar la propiedad para fines ilegales.
- El arrendador termina el empleo del inquilino, que es una condición de la ocupación del inquilino.
- El inquilino permanece en la unidad de alquiler después de notificar por escrito la intención del inquilino de desalojar.

## DESALOJOS SIN FALLAS

(AVISO POR ESCRITO DE 30 O 60 DÍAS, REQUIERE ASISTENCIA DE REUBICACIÓN)

- El propietario, o los familiares del propietario, intentan mudarse a la unidad de alquiler. Los familiares del propietario incluyen: cónyuge, pareja doméstica, hijos, nietos, padres o abuelos. a) Para arrendamientos celebrados después del 07/01/20, el propietario / la mudanza relativa solo se permitiría si el inquilino lo acepta por escrito o si el propietario lo incluye en el arrendamiento. b) Si el propietario agrega una cláusula para permitir que el propietario / la mudanza relativa a un contrato de arrendamiento existente o renovado. Se considera una disposición "similar" y no un cambio importante en el arrendamiento.
- El propietario retira la unidad del mercado de alquiler (Ley Ellis).
- Para cumplir con una orden judicial o gubernamental que requiere que el inquilino desocupe (ordenanza local
- inhabitable).
- El propietario tiene la intención de remodelar sustancialmente la unidad, el trabajo no puede realizarse de manera segura con el inquilino en su lugar y requiere que el inquilino desocupe la propiedad durante al menos 30 días.

## SE REQUIERE ASISTENCIA DE REUBICACIÓN

- Para desalojos sin culpa, el arrendador debe dar un (1) mes de alquiler como asistencia de reubicación, o renunciar al último mes de alquiler.
- El aviso de desalojo debe informar las opciones de asistencia para la reubicación.
- Si el aviso de desalojo no incluye el derecho a la asistencia de reubicación, el aviso no será válido.
- Si no se proporciona asistencia para la reubicación dentro de los 15 días de la notificación, la notificación no será válida.
- La asistencia de reubicación bajo AB 1482 se contará como parte de cualquier asistencia requerida por la ley local.

