



新“正当理由”保护法案 以反对不公平驱逐和租金上涨

通过全州租户多年组织活动的努力，纽约州于 2024 年 4 月通过了《正当理由驱逐保护》法案（《纽约州不动产法》第 6-A 条第 213- 2(a)款）。如果您符合“正当理由驱逐保护”法案的条件，只要您支付了房租并遵守租约，您就有权继续住在自己的家中。

满足条件的租户享有的新权利：

① 续租保证

保证续租或按月续租，不再有意外。

② 质疑租金大幅上涨

迫使房东在租金涨幅过大时，不可以超过 10% 或不超过消费者物价指数 (CPI) + 5%，以较低者为准（截至 2024 年 5 月，纽约市为 8.82%）。

③ 限制每年涨租一次

即使是按月租赁，价格上涨也需要提前安排，租客可以提前准备

④ 防止不正当驱逐

如果没有“正当理由”（如租客不支付租金或违反租约），房东不得驱逐房客（完整清单见第 2 页）

当租户作为一个群体共同维护自己的权利时，“正当理由”法案才最有效。

如果您正面临租金上涨、不公平驱逐或房东不肯续租时，您的邻居可能也会面临这样的困境。可以与您的邻居沟通，并一起与房东谈判。当租户齐心协力时，我们才会有更大的力量

哪些人满足新的“正当理由驱逐保护”法案的条件？

纽约市租户¹：

- ✓ 居住在 2009 年之前建成的建筑中
- ✓ 租金低于公平市场租金的 245%（一室一厅的租金约为 6000 美元/月）
- ✓ 房东有十套以上的房产
- ✗ 没有居住在少于 11 个单元的业主自有建筑中
- ✗ 没有居住在合作公寓、共有公寓（康斗）或雇主提供的作为就业协议一部分的租住公寓
- ✗ 没有居住在租金稳定、租金补贴、工厂预制房屋或公共住房的单元中（这类住房有类似但分开的保护措施）

州内所有其他城市、城镇和乡村都必须选择加入该法律。请访问网站：hj4a.org/GoodCause，去查看您所在的城镇是否已选择加入该法律，或报名参加您所在地区的组织运动，以赢得“正当理由驱逐保护”法案的通过。

¹ 要想大致确定您是否受到“正当理由”法案的保护，请在 [Open Igloo](https://openigloo.org) 上查找您的地址（尽管它不是 100% 准确）。

您还可以在 [Who Owns What](https://whoownswhat.org) 上查找您的房东拥有哪些其他建筑物。

我如何利用“正当理由”法案留在家中？

如果您的房东拒绝续签您的租约，无缘无故的要您离开，或试图驱逐您时，请继续留在您自己的家中！并告诉您的房东您有权留下来，除非您的房东有“正当理由”驱逐您。如果您的房东随后试图通过上诉法庭驱逐您，您可以通过“正当理由”法案进行反驳，并要求您的房东向法官证明他们有“正当理由”驱逐您。

如何利用“正当理由”法案反对租金上涨？

1. 要求被通知

房东如果想涨租 5% 以上，必须提前书面通知您（如果您住了不到 1 年，应提前 30 天通知；如果您住了 1-2 年，应提前 60 天通知；如果您住了 2 年以上，应提前 90 天通知）。如果您的房东想在没有书面通知的情况下提高房租，请告知他们违反了《不动产法》第 226-C 条。在他们发出书面通知之前，不用支付任何租金涨幅。

2. 告诉他们这是不合理的

如果您的租金涨幅超过 10%（或超过消费者价格指数 + 5%），请告诉房东这是不合理的涨幅。并且法官可能也会要求房东根据成本增加情况来证明其合理性。如果您在纽约市，您可以在这里查询您的租金可以上涨多少。

3. 拒绝支付不合理的涨幅

您可以拒绝支付超过“合理”门槛的租金增涨部分。支付您原来的租金加上消费者价格指数 (CPI) + 5% 或加上 10%，以较低者为准。为了安全起见，将额外的租金存入一个单独的托管账户，直到您与房东的谈判完全解决为止。

4. 向法官提出“正当理由”法案

如果您的房东将您告上法庭，您可以提出“正当理由”法案来反驳。房东必须向法官证明他们因为成本增加（如税费、维护费用等）而提高租金，否则房东将被强制降低涨幅。

常见问题解答

什么是驱逐或拒绝续租的正当理由？

- 不支付租金
- 违反租约和扰民行为
- 房东个人使用住房/从市场移除
- 拆除
- 未签署续租合同或未提供公寓访问权

房东是否必须告诉我“正当理由”法案是否适用于我？

从 2024 年 8 月开始，您的房东必须在签署或续签租约、提高租金或试图驱逐您时，通知您是否符合正当理由保护法案的条件。如果他们将您告上法庭，他们必须向法官解释为什么他们认为您不符合正当理由的保护。

如果我已经住在住房法庭面临驱逐，“正当理由”法案能帮我吗？

这项法律于 2024 年 4 月 20 日通过，不适用于在该日期或之前提起的驱逐案件。如果您的房东已告知您必须搬离，但尚未向法院提诉立案，您仍然可以使用“正当理由”法案继续留在家中。

如果我没有租约怎么办？

只要您的住房符合“正当理由”法案的条件，您就会受到保护。

我的房东告诉我“正当理由”法案尚未生效，是真的吗？

不是！符合条件的租户现在就受“正当理由”法案的保护。从 2024 年 8 月开始，房东被要求告知租户他们是否受到“正当理由”法案的保护。