

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



AUGUST 2024

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



AUGUST 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.

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 perdon 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

