

Housing Stability and Tenant Protection Act of 2019/

Ley de Estabilidad de Vivienda y Protección del Inquilino de 2019



**Legal Services
of the Hudson Valley**
Protecting Rights
Promoting Justice

We are dedicated to providing free, high-quality counsel in civil matters where basic human needs are at stake for low-income individuals and families who cannot afford an attorney.

Our offices in Westchester County, NY:

WHITE PLAINS	YONKERS	MOUNT VERNON	PEEKSKILL
(Main Office) 90 Maple Avenue White Plains, NY 10601 (914) 949-1305	30 South Broadway, 6th Floor Yonkers, NY 10701 (914) 376-3757	100 East First Street 8th Floor, Suite 810 Mt. Vernon, NY 10550 (914) 813-6880	One Park Place, Suite 202 Peekskill, NY 10566 (914) 402-2192

We also help with other civil legal services including: Public Benefits, Social Security/SSI, Unemployment Insurance Benefits, Elder Law, Domestic Violence, Veterans, LGBTQ, HIV, Cancer, and Disability.

1-877-LSHV-LAW (1-877-574-8529)

Kingston Number 1-845-331-9373

or

www.lshv.org

New Rights for Tenants

- Landlords cannot reject tenants because they had been in a court case with a prior landlord. The courts cannot sell eviction court data. Records of evictions that were the result of a foreclosure are sealed.
- Landlords must give tenants the opportunity for a walk-through before they move in and before they move out, and return the security deposit within fourteen days with an itemized list of any deductions.
- Landlords cannot evict or otherwise penalize tenants who complain about conditions.
- Landlords must give receipts (on request for personal checks) within specific time frames and notice by certified mail when rent is not received.
- Landlords cannot charge late fees until rent is five days late and the late fee cannot be more than \$50 or 5% of the monthly rent, whichever is less.
- A landlord must make reasonable efforts to re-rent an apartment before they can charge a former tenant who left before the end of the lease for the rent for the rest of the lease.
- Starting in October 2019, landlords must give 30, 60, or 90 days' notice of lease termination or a rent increase of 5% or more, depending on how long the tenant has lived there.
- "Self-help" eviction is a crime.

New Rights in Eviction Court

- Rent demands must be in writing and served fourteen days before the landlord can start a court case for non-payment.
- Court papers have to be served at least 10 days before the court date.
- The landlord cannot get any non-rent charges in a non-payment proceeding.
- A non-payment proceeding stops if a tenant pays all the rent before the first court date.
- Tenants who raise defenses have a right to a fourteen day adjournment before trial.
- A warrant of eviction must be served at least fourteen days before the tenant can be evicted.
- A tenant in a non-payment proceeding can pay all the rent due before the eviction and end the proceeding.
- If a court finds that a tenant breached her lease, the court must give the tenant thirty days to correct the problem.
- Under certain circumstances, the court can give a tenant up to a year to relocate as long as the tenant stays up to date with rent.

Approved By:



Ulster County Coalition for
Housing Justice

<https://ucchj.squarespace.com/>

Nuevos derechos para los inquilinos

- Los propietarios no pueden rechazar a los inquilinos porque habían estado en un caso judicial con un propietario anterior. Los tribunales no pueden vender datos judiciales de desalojo. Se sellan los registros de desalojos que fueron el resultado de una ejecución hipotecaria.
- Los propietarios deben darles a los inquilinos la oportunidad de un recorrido antes de que se muden dentro del apartamento y antes de desalojar el apartamento, y devolver el depósito de seguridad dentro de los catorce días con una lista detallada de las deducciones.
- Los propietarios no pueden desalojar o penalizar a los inquilinos que se quejan de las condiciones.
- Los arrendadores deben entregar los recibos (a solicitud de cheques personales) dentro de plazos específicos y avisos por correo certificado cuando no se reciba el alquiler.
- Los propietarios no pueden cobrar recargos por pagos atrasados hasta que el alquiler tenga cinco días de retraso y el recargo por pagos atrasados no puede ser más de \$ 50 o el 5% del alquiler mensual, lo que sea menor.
- Un propietario debe hacer esfuerzos razonables para volver a alquilar un apartamento antes de que puedan cobrarle a un antiguo inquilino que se fue antes del final del contrato de arrendamiento por el alquiler del resto del contrato de arrendamiento.
- A partir de octubre de 2019, los propietarios deben avisar con 30, 60 o 90 días de anticipación de la rescisión del contrato de arrendamiento o un aumento de la renta del 5% o más, según el tiempo que el inquilino haya vivido allí.
- El desalojo por “autoayuda” es un delito.

Nuevos derechos en el tribunal de desalojo

- Las demandas de alquiler se deben hacer por escrito y deben cumplirse catorce días antes de que el propietario pueda iniciar un caso judicial por falta de pago.
- Los documentos judiciales deben presentarse al menos 10 días antes de la fecha de corte.
- El propietario no puede obtener ningún cargo no relacionado con el alquiler en un procedimiento de impago.
- Un procedimiento de impago se detiene si un inquilino paga toda la renta antes de la primera fecha de corte.
- Los inquilinos que defienden las defensas tienen derecho a un aplazamiento de catorce días antes del juicio.
- Se debe entregar una orden de desalojo al menos catorce días antes de que se pueda desalojar al inquilino.
- Un inquilino en un procedimiento de impago puede pagar todos los alquileres adeudados antes del desalojo y finalizar el procedimiento.
- Si un tribunal determina que un inquilino violó su contrato de arrendamiento, el tribunal debe darle al inquilino treinta días para corregir el problema.
- Bajo ciertas circunstancias, el tribunal puede otorgarle a un inquilino hasta un año para que se traslade, siempre y cuando el inquilino se mantenga al día con el alquiler.

APROBADO POR:



<https://ucchj.squarespace.com/>



Estamos dedicados a brindar asesoría gratuita y de alta calidad en asuntos civiles donde las necesidades humanas básicas están en juego para las personas y familias de bajos ingresos que no pueden pagar un abogado.

Our offices in Westchester County, NY:

WHITE PLAINS	YONKERS	MOUNT VERNON	PEEKSKILL
(Main Office) 90 Maple Avenue White Plains, NY 10601 (914) 949-1305	30 South Broadway, 6th Floor Yonkers, NY 10701 (914) 376-3757	100 East First Street 8th Floor, Suite 810 Mt. Vernon, NY 10550 (914) 813-6880	One Park Place, Suite 202 Peekskill, NY 10566 (914) 402-2192

También ayudamos con otros servicios legales civiles que incluyen: Beneficios públicos, Seguro social / SSI, Beneficios de seguro de desempleo, Leyes de ancianos, Violencia doméstica, Veteranos, LGBTQ, VIH, cáncer y discapacidad.

1-877-LSHV-LAW (1-877-574-8529)
Kingston: 1-845-331-9373

or
www.lshv.org