**What Should Tenants Facing Eviction Know?**

**City of Los Angeles**

|  |
| --- |
| * Tenants in the City of Los Angeles are currently protected from evictions over non-payment of rent, from the Ellis Act, and for “no-fault” by the [mayor’s order](https://www.lamayor.org/sites/g/files/wph446/f/article/files/Mayor%20Garcetti%20Emergency%20Order%20-%20March%2015%202020.pdf) and supported by [City Council ordinance](https://cityclerk.lacity.org/m.clerkconnect/index.htm), retroactive to March 4th and until the end of the local emergency period.
* To be protected from non-payment of rent evictions, tenants must prove they are unable to pay rent because of the impacts of COVID-19. For example, loss of income as a result of work closure or reduced hours because of COVID-19; child care costs because of school closures; caring for a family member with the coronavirus.
* To be protected from a “no-fault” eviction, tenants must be ill, in self-isolation, or under quarantine.
* After the local emergency period ends, tenants have 12 months to pay back rent.
* Landlords CANNOT evict tenants for having unauthorized pets, other occupants, or any “nuisance”.
* Landlords CANNOT charge late fees or interest on unpaid rent during the local emergency order.
* Due to [Mayoral Order](https://www.google.com/url?q=https://www.lamayor.org/sites/g/files/wph446/f/page/file/20200330MayorPublicOrderSuspendingRSORentIncreasesLA.pdf&sa=D&source=hangouts&ust=1585863647644000&usg=AFQjCNG4ytAzAp0BDvy2g17-rkgRUoh-QA), landlords cannot raise the rent in RSO buildings (rent control), for the month of April and until 60 days after the end of the local emergency order. If landlords sent a rent increase for April it is invalid.
* Reasonable Accommodation letter is available for tenants that do not want their landlords to enter their unit for repairs during the local emergency order - tenants can call us or email us for link
* *Landlord Letter generator for tenants that cannot pay their rent is available -* [*norent.org*](https://www.norent.org/)
 |

**County of Los Angeles**

|  |
| --- |
| * Tenants in the unincorporated county areas of Los Angeles are currently protected from eviction for non-payment of rent, and for all no-fault evictions, [by order of the board of Supervisors](https://kathrynbarger.lacounty.gov/wp-content/uploads/2020/03/19032020HP_MFP_M577143825.pdf), retroactive to March 4th through May 31st.
* Tenants will have 6 months to pay back rent missed during the emergency, and must provide a letter to their landlord within 7 days of missing the payment explaining the circumstance.
* Acceptable reasons for non-payment are getting sick with COVID-19 or caring for a family member who has, loss of job or income for COVID-19 related reasons, compliance with quarantine or stay at home orders, out of pocket medical expenses related to COVID-19, or loss of child care from school closures.
 |

**Other LA County Cities**

|  |
| --- |
| * To see a list of cities that adopting similar policies please reference this [document](https://docs.google.com/document/d/1NVoi5tZ3Gb7DHZUGSpYQNID7Li4M7y_Rp_lPxQqL2hs/edit) that is being updated regularly.
 |

**State**

|  |
| --- |
| * Tenants in the State of California are currently protected from eviction for non-payment of rent by order of the governor, through May 31st.
 |

**Legal Clinics**

|  |
| --- |
| * Legal Aid offices are open by phone and email. Self-help centers at courts are operating only by phone.
 |

**¿Qué deben saber los inquilinos que enfrentan el desalojo?**

**La Ciudad de Los Ángeles**

|  |
| --- |
| * Los inquilinos en la Ciudad de Los Ángeles están actualmente protegidos de los desalojos por falta de pago de la renta, de la Ley Ellis, y por "no culpable" por orden del alcalde y con el apoyo de la ordenanza del Ayuntamiento, retroactivo hasta el 4 de marzo y hasta el final del período de emergencia local.
* Para estar protegidos contra el impago de los desalojos de alquiler, los inquilinos deben demostrar que no pueden pagar el alquiler debido a los impactos de COVID-19. Por ejemplo, la pérdida de ingresos como resultado del cierre del trabajo o la reducción de horas debido a COVID-19; costos de cuidado de niños debido al cierre de escuelas; Cuidar a un miembro de la familia con el coronavirus.
* Para protegerse de un desalojo "sin culpa", los inquilinos deben estar enfermos, aislados o en cuarentena.
* Después de que finaliza el período de emergencia local, los inquilinos tienen 12 meses para pagar el alquiler.
* Los propietarios NO PUEDEN desalojar a los inquilinos por tener mascotas no autorizadas, otros ocupantes o cualquier "molestia".
* Los propietarios NO PUEDEN cobrar recargos o intereses por alquileres no pagados durante la orden de emergencia local.
* Debido a la Orden del Alcalde Eric Garcetti los propietarios no pueden aumentar la renta en los edificios bajo la Ordenanza de Estabilización de Renta (control de renta) durante el mes de abril y hasta 60 días después del final de la orden de emergencia local. Si los propietarios enviaron un aumento de alquiler para abril, no es válido.
* La carta de acomodación razonable está disponible para los inquilinos que no desean que sus propietarios ingresen a su unidad para reparaciones durante la orden de emergencia local; los inquilinos pueden llamarnos o enviarnos un correo electrónico para obtener un enlace

Para escribir una carta a su propietario o manager visite la pagina [www.norent.org](http://www.norent.org)  |

**Las áreas no incorporadas del condado de Los Ángeles**

|  |
| --- |
| * Los inquilinos en las áreas no incorporadas del condado de Los Ángeles están actualmente protegidos contra el desalojo por orden de la junta de supervisores, retroactivo del 4 de marzo al 31 de mayo.
* Inquilinos tendrán seis meses para pagar la renta que no pudo pagar durante esta emergencia, y deben de proveer una carta a su propietario dentro de los 7 dias de la falta de renta explicando la situación.
* Razones aceptables para no pagar su renta a tiempo incluyen si usted contrajo Covid-19, cuidar a un miembro de su familia que contrajo Covid-19, la pérdida de trabajo o de salario por razón de Covid-19, por seguir las órdenes del gobierno sobre “quedarse en casa”, por tener gastos médicos relacionados con Covid-19, perdida de cuidado de niños por razones como por ejemplo el hecho de que las escuelas están cerradas.
 |

**Otras ciudades del condado de Los Ángeles**

|  |
| --- |
| * Para ver las ciudades que están creando leyes temporales para proteger a inquilines que no pueden pagar la renta durante la crisis de Covid 19, revise este [documento](https://docs.google.com/document/d/1NVoi5tZ3Gb7DHZUGSpYQNID7Li4M7y_Rp_lPxQqL2hs/edit)**.**
 |

**El Estado**

|  |
| --- |
| * Los inquilinos en el estado de California están actualmente protegidos contra el desalojo por falta de pago del alquiler y por todos los desalojos sin culpa, por orden del gobernador, hasta el 31 de mayo.
 |

**Clínicas Legales**

|  |
| --- |
| * Las oficinas de Asistencia Legal están abiertas, pero los centros de autoayuda en los tribunales solo funcionan por teléfono
 |

**What Should Tenants Facing Eviction Do?**

**Stay In Your Home**

* Tenants should not leave their units/comply with eviction notice at this time. City and County actions protect tenants from being evicted during the emergency order. And, organizers are working to strengthen these protections and to win an eviction moratorium.

**File Response Immediately**

* If tenants receive a notice, they should file responses to notices as soon as possible. Do not wait for courts to re-open.

**Seek Legal Counsel**

* Tenants can still receive legal counsel and UD defense through Shriver, PEHP, and legal aid through online and by phone intake.
	+ Eviction Defense Network: If tenants have access to email, email askanattorney@edn.la If tenants do not have access to email they can go to the EDN office.
	+ Legal Aid Foundation LA: Tenants can call 800-399-4529 between 9 a.m.-12 p.m., and 1-4:30 p.m. for intake only, Monday through Friday; or [apply online for help](https://nam04.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Flafla.us11.list-manage.com%2Ftrack%2Fclick%3Fu%3Dc0159ea8a9e8926e69f20a93f%26id%3D87e2aebe36%26e%3Df427cb3c78&data=01%7C01%7Csargueta%40lafla.org%7Cbc4bad5bd71c423b630208d7c9d36a5a%7Ccfc358fd65bf41778005e5213fc40003%7C0&sdata=kjDOBi4%2BqsZP8k4I9XBpmSmoUpCFnjn1%2BMhXfY24DWs%3D&reserved=0)
		- Self help litigant hotline number is (213) 235-0060. Operated from 8:30 am to 12:00 pm, Monday through Friday and 1:30 am to 4:00 pm, Monday through Thursday
	+ Housing Rights Center: Tenants can call (800) 477-5977 between 8:30-5pm or leave message after hours; or email info@housingrightscenter.org
	+ Tenants are encouraged to use phone numbers and emails as much as possible.
	+ Do not go to Self-Help centers at the Mosk Courthouse - they are closed.

**Document Everything**

* Tenants should **document everything** related to COVID-19 hardship.
	+ This includes but is not limited to:
		- a directive from their employer to cut back hours, stop working, income reduction, etc.;
		- notices related to the termination of work (if laid off);
		- communications with health care professionals related to tenant’s health or the health of a family member, dependent, etc.;
		- out-of-pocket medical costs;
		- childcare needs arising from school closures;
		- and all communication with their landlord.

**¿Qué deben hacer los inquilinos que enfrentan el desalojo?**

**Los inquilinos no deben abandonar sus unidades**

* Los inquilinos no deben abandonar sus unidades / cumplir con el aviso de desalojo en este momento. La ciudad y el condado están tomando medidas para establecer moratorias de desalojo. Hasta que se conozcan los detalles de estas leyes, todos los inquilinos deben permanecer en sus hogares.

**Los inquilinos deben presentar las respuestas a los avisos lo antes posible.**

* No espere a que los tribunales vuelvan a abrir.

**Llamar a un abogado**

* Los inquilinos aún pueden recibir asesoría legal y defensa de UD a través de Shriver, PEHP y asistencia legal en EDN, LAFLA y BASTA.
	+ EDN: si los inquilinos tienen acceso al correo electrónico, envíe un correo electrónico a askanattorney@edn.la. Si los inquilinos no tienen acceso al correo electrónico, pueden dirigirse a la oficina de EDN.
	+ LAFLA: Los inquilinos pueden llamar al 800-399-4529 entre las 9 a.m. y las 12 p.m., y de 1 a 4:30 p.m. solo para consumo, de lunes a viernes; o solicite ayuda en línea
		- El número de la línea directa de litigante de autoayuda es (213) 235-0060. Operaremos la línea directa de 8:30 a.m. a 12:00 p.m., de lunes a viernes y de 1:30 a.m. a 4:00 p.m., de lunes a jueves
	+ Centro de Derechos de Vivienda (Housing Rights Center): Los inquilinos pueden llamar al (800) 477-5977 entre las 8: 30-5pm o dejar un mensaje fuera del horario de atención; o envíe un correo electrónico a info@housingrightscenter.org
	+ Le recomendamos a los inquilinos a usar números de teléfono y correos electrónicos tanto como sea posible.
	+ **No vaya a centros de autoayuda en la Corte De Justicia de Stanley Mosk, están cerrados.**

**Documentar Todo**

* Los inquilinos deben documentar todo lo relacionado con las dificultades de COVID-19.
	+ Esto incluye pero no se limita a:
		- una directiva de su empleador para recortar horas, dejar de trabajar, reducir ingresos, etc.
		- avisos relacionados con la terminación del trabajo (si se despidió);
		- comunicaciones con profesionales de la salud relacionados con la salud del inquilino o la salud de un familiar, dependiente, etc .;gastos médicos de bolsillo;necesidades de cuidado infantil derivadas del cierre de escuelas;y toda comunicación con el dueño de su unidad o manager.

**Contact SAJE if you have questions or need resources!**

 **213-745-9961**

 **info@saje.net**