



TENANTS TOGETHER
California's Statewide Organization
for Renters' Rights
www.tenants-together.org

CALIFORNIA TENANT PROTECTION ACT AB 1482 TENANT ADVOCACY TOOL KIT



**AB 1482 KNOW-YOUR-RIGHTS GUIDE FOR
CALIFORNIA TENANTS**

TENANTSTOGETHER.ORG

AB 1482 TOOLKIT TABLE OF CONTENTS

AM I COVERED?

PART I: RENT INCREASES

PART 2: RENT ROLLBACK

PART 3: JUST CAUSES FOR EVICTION

PART 4: RELOCATION ASSISTANCE

SAMPLE LETTERS FOR TENANTS

*THANK YOU TO ALLIANCE OF CALIFORNIANS FOR COMMUNITY EMPOWERMENT (ACCE) FOR THE TIPS ON HOW TO CALCULATE THE CONSUMER PRICE INDEX (CPI) INCREASE.

Have questions about
your rights as a tenant?

Call Tenants Together's
Tenants Rights Hotline,
1-888-495-8020





AM I COVERED?

THE CALIFORNIA TENANT PROTECTION ACT [AB1482]

Answer these questions to find out if you are protected by California's new Tenant Protection Act*

DO I LIVE IN ANY OF THESE KINDS OF HOUSING?

1. Tourist hotels or hostels or other short-term stay housing.
2. Non-profit hospital, religious facility, extended care facility, licensed elderly care facility, or adult residential facilities provided by State social services
3. Student dormitories.
4. Duplex where the landlord lives on the property. (This includes Accessory Dwelling Units and in-law units) OR
5. Housing restricted by a deed, regulatory restrictions, or limit on the affordability to low or moderate income households. (If you are a section 8 Housing Choice Voucher Holder , please speak to a lawyer as you may likely be covered by AB1482)

YES

You are not covered by Assembly Bill 1482.

NO



WAS MY UNIT BUILT WITHIN THE LAST 15 YEARS?

YES

You are not covered by Assembly Bill 1482,

But you may be covered by local Just Cause measures.

NO

Continue to Questions on Next Page





DO I LIVE IN A SINGLE-FAMILY HOME OR CONDO ?

YES

NO

IS MY HOME OWNED BY A CORPORATION, OR A REAL ESTATE INVESTMENT TRUST (REIT), OR A LIMITED LIABILITY CORPORATION (LLC) WITH ONE OR MORE CORPORATE MEMBERS?

NO

YES

YOU ARE NOT COVERED BY ASSEMBLY BILL 1482.

HAVE ALL TENANTS IN THE UNIT LIVED THERE FOR 12 MONTHS OR MORE?

YES

NO

Has one of the tenants lived there for at least 24 months?

YES

NO

Do I share a kitchen & bathroom with the landlord?

NO

YES

You are Covered by BOTH the Statewide Rent Cap of 5 % + CPI and Just Cause Eviction Protections

You are Covered by the Statewide Rent Cap of 5 % + CPI



You are likely not covered by Just Cause Eviction Protections.



Are you covered and being evicted? Find legal help immediately at <http://www.tenants-together.org/resource-directory>



Not protected and want to fight for change? Contact the Tenants Together Hotline at 888-495 8020 to learn more about organizing for strong local Rent Control & Just Cause Protections !



TENANTS' GUIDE *to* AB 1482

A comprehensive breakdown of how the new tenant protection act will impact covered tenants



AB
1482

AFFECTS TENANTS IN TWO MAIN WAYS: FIRST, IN CAPPING RENT INCREASES, AND SECOND, IN LIMITING THE REASONS WHY TENANTS CAN BE EVICTED.

PART 1: RENT INCREASES

- 1 Rent can not be increased more than 5% + your local CPI (Consumer Price Index) OR 10% – whichever of these is lower.
- 2 Rent can only be increased 2 times within any given 12 month period. If rent is raised twice within a year, the rate of the second increase will be factored from the original base rent from the start of that year, not the recently increased rate.
- 3 A master tenant cannot sublease the premises to a subtenant at higher rate than the allowable rent amount charged by the property owner.
- 4 In order to legally raise the rent, landlords must continue to provide proper written notice to tenants.
- 5 There is no vacancy control. This means that when a covered tenant vacates or leaves their home, the landlord can change the rent price to whatever rate they choose.

THE RENT CAP AND JUST CAUSE PROVISIONS OF AB 1482 WILL EXPIRE JANUARY 1ST, 2030.

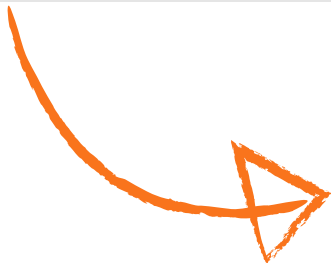
Part 2:

AB 1482: RENT INCREASE ROLLBACK

As of January 1, 2020, you may be eligible for a rent rollback!



IF A COVERED TENANT'S RENT WAS INCREASED ABOVE THE ALLOWABLE AMOUNT BETWEEN MARCH 15, 2019 AND JANUARY 1, 2020, THE LANDLORD MUST DECREASE THE RENT TO THE ALLOWABLE AMOUNT AS OF JANUARY 1, 2020.



As of January 1st, the rent in these cases must be LOWERED to the base rent price as of 3/15/19, PLUS the allowable increase of 5% + the Consumer Price Index % in the tenant's region.

HOWEVER.....

The landlord does **not** have to repay the tenant for rent paid above the allowable increase between 3/15/19 and 1/1/2020.



IF YOU BELIEVE THIS APPLIES TO YOU, refer to the last page of this packet and the attached sample letters for steps to take.



PART 3: JUST CAUSE *for* EVICTIONS

MAKE SURE YOU CHECK THE 'AM I COVERED' SECTION AT THE BEGINNING OF THIS PACKET!

DO I QUALIFY?

The Just Cause provisions of AB 1482 do not extend to all renters.

Tenants qualify for just cause protections after ALL tenants in the unit have lived there for 12 months or longer.

This means that if a new housemate moves in within the first 12 months of a tenancy, Just Cause protections under AB 1482 will not apply until at least one person resides there for 24 months.

THERE ARE TWO TYPES OF EVICTIONS ALLOWED UNDER AB 1482 ---> **AT FAULT** AND **NO FAULT**

Fault

NO FAULT REASONS:

1. Failure to pay the rent;
2. Violating the lease;
3. Committing a nuisance;
4. Committing Waste (damaging the property);
5. The tenant refuses to sign a lease extension or renewal – provided the lease is of similar duration and with similar provisions as the previous lease;
6. Criminal activity on the residence, or criminal activity/threat directed at the landlord or agent of the landlord;
7. Subletting contrary to lease restrictions;
8. Refusal to let the landlord enter the unit in order to make repairs, in case of emergency, after the tenant abandons the property, or under court order;
9. Using the property for unlawful purposes;
10. Failing to vacate after the tenant is terminated as an employee, licensee, or agent of the landlord; OR
11. The tenant fails to vacate after providing written notice of their intent to vacate the property, or after an offer to surrender is accepted by the landlord.

- 1 The landlord or their family wish to move in. "Family" includes spouse or domestic partner; child; grandchild; parent; and grandparent.
- 2 The landlord withdraws the rental from the market as per the Ellis Act.
- 3 An order is issued by a court or government agency that requires a tenant to vacate.
- 4 The landlord wishes to demolish or substantially remodel the unit. This does not include minor cosmetic repairs.

NO FAULT EVICTIONS REQUIRE RELOCATION ASSISTANCE: A PAYMENT FROM THE LANDLORD = TO 1 MONTH OF RENT.

IF A LANDLORD WISHES TO EVICT A TENANT FOR AN AT-FAULT JUST CAUSE, THEY MUST FIRST PROVIDE THE TENANT THE OPPORTUNITY TO FIX THE VIOLATION, WHEN POSSIBLE.

AT FAULT EVICTIONS DO NOT REQUIRE RELOCATION ASSISTANCE.

RELOCATION ASSISTANCE



IF A LANDLORD EVICTS A TENANT FOR A NO-FAULT JUST CAUSE, THE LANDLORD IS REQUIRED TO PAY A RELOCATION ASSISTANCE FEE.

Facts about relocation fees:

1 The relocation fee must be equivalent to one month's rent.

SOME LOCAL JURISDICTIONS MAY REQUIRE HIGHER RELOCATION AMOUNTS, SO CHECK YOUR LOCAL LAWS!

2 The landlord must pay the relocation assistance within 15 calendar days of serving the eviction notice.

3 If agreed to in writing, the landlord can waive the final month of rent instead of paying a relocation fee. They must notify the tenant of this waiver prior to the final month's rent becoming due.

4 If a tenant receives a relocation payment but does not vacate, the landlord can recover the payment in court.

REMEMBER: MAKE SURE YOUR UNIT IS COVERED BY THE JUST CAUSE PROVISIONS OF AB 1482. SEE "AM I COVERED" SECTION FOR MORE INFO.

AB 1482 SAMPLE LETTERS

The sample letters below apply to tenants and tenancies covered by AB 1482. To find out if you and your current housing are covered by AB 1482, please go to the "AM I COVERED" section earlier in this toolkit.

DID YOU RECEIVE A NO-FAULT EVICTION NOTICE AFTER SEPTEMBER 11, 2019?

Are you a tenant covered by AB 1482, the "Tenant Protection Act of 2019", and you were issued a no fault 30-,60- or 90 day eviction notice after September 11, 2019?

Please go to <http://bit.ly/AB1482Eviction> for a sample letter you can edit with your information.

DID YOU RECEIVE A RENT INCREASE NOTICE AFTER SEPTEMBER 11, 2019?

Are you a tenant covered by the Tenant Protection Act of 2019 (AB 1482) and received a rent increase between September 11, 2019 and January 1, 2020 that you believe is above the amount allowed under AB 1482?

Please go to <http://bit.ly/Pre2020RentIncrease> for a sample letter you can edit with your information.

DO YOU WANT TO INFORM YOUR LANDLORD REGARDING THE JANUARY 2020 RENT ROLLBACK?

Are you a tenant covered by the Tenant Protection Act of 2019 (AB 1482) and whose rent was increased above the allowable rent cap between March 15, 2019 and January 1, 2020?

Please go to <http://bit.ly/AB1482RentRollback> for a sample letter you can edit to inform the landlord your rent must be reduced as of January 1, 2020.



**TENANTS
TOGETHER**

La Organización Estatal de
California para los
Derechos de Inquilinos

LEY DE PROTECCIÓN DE INQUILINXS AB 1482

CAJA DE HERRAMIENTAS PARA LA ABOGACÍA DEL INQUILINX



**AB 1482 GUÍA DE CONOCIMIENTO-DE-SUS-DERECHOS
PARA LOS INQUILINOS DE CALIFORNIA**

TENANTSTOGETHER.ORG

AB 1482 KIT DE HERRAMIENTAS TABLA DE CONTENIDO

¿ESTOY CUBIERTO?

PARTE I: AUMENTOS DE LA RENTA

PARTE 2: REVERSIÓN DE LA RENTA

PARTE 3: CAUSA JUSTA PARA DESALOJO

PARTE 4: ASISTENCIA PARA LA REUBICACIÓN

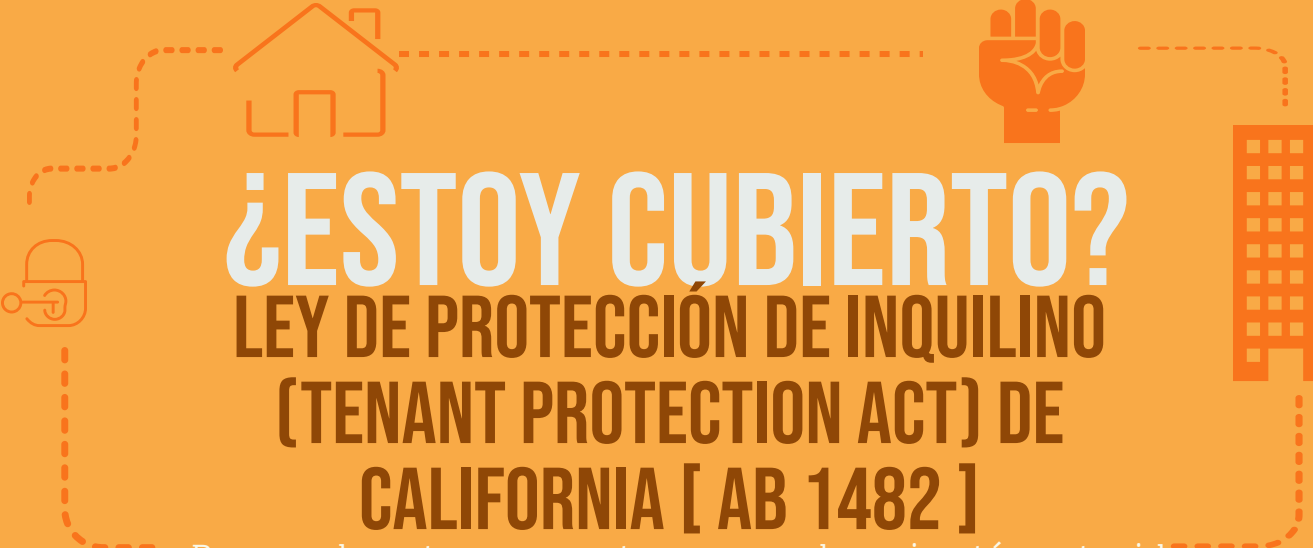
CARTAS EJEMPLARES PARA INQUILINOS

* GRACIAS A ALLIANCE OF CALIFORNIANS FOR COMMUNITY EMPOWERMENT (ACCE) POR LOS CONSEJOS SOBRE CÓMO CALCULAR EL INCREMENTO DEL ÍNDICE DE PRECIOS DEL CONSUMIDOR (CPI-CONSUMER PRICE INDEX).

¿Tiene preguntas sobre sus derechos como inquilino?

Llame a la Línea Directa de Derechos de los Inquilinos de Tenants Together,
1-888-495-8020





¿ESTOY CUBIERTO?

LEY DE PROTECCIÓN DE INQUILINO (TENANT PROTECTION ACT) DE CALIFORNIA [AB 1482]

Responda estas preguntas para saber si está protegido por la nueva Ley de Protección del Inquilino de California*

¿VIVO EN ALGUNO DE ESTOS TIPOS DE VIVIENDAS?

1. Hoteles Turísticos u hostales u otras viviendas para estancias cortas;
2. Hospital sin fines de lucro, centro religioso, centro de atención extendida, centro licenciado de atención para ancianos o centros residenciales para adultos proporcionados por los servicios sociales del Estado;
3. Dormitorios de estudiantes;
4. Dúplex donde el propietario vive en la propiedad. (Esto incluye unidades de vivienda accesorias y unidades de suegros); O
5. Vivienda restringida por un título de propiedad, restricciones regulatorias o límite de accesibilidad a hogares de ingresos bajos o moderados. (Si es titular de un bono de elección de vivienda de la sección 8, hable con un abogado, ya que es probable que esté cubierto por AB1482)

SÍ

No está cubierto por la ley de AB 1482

NO

¿FUE CONSTRUIDA MI UNIDAD EN LOS ÚLTIMOS 15 AÑOS?

SÍ

No está cubierto por la Ley de AB 1482,

[pero puede estar cubierto por medidas locales de Causa Justa]

NO

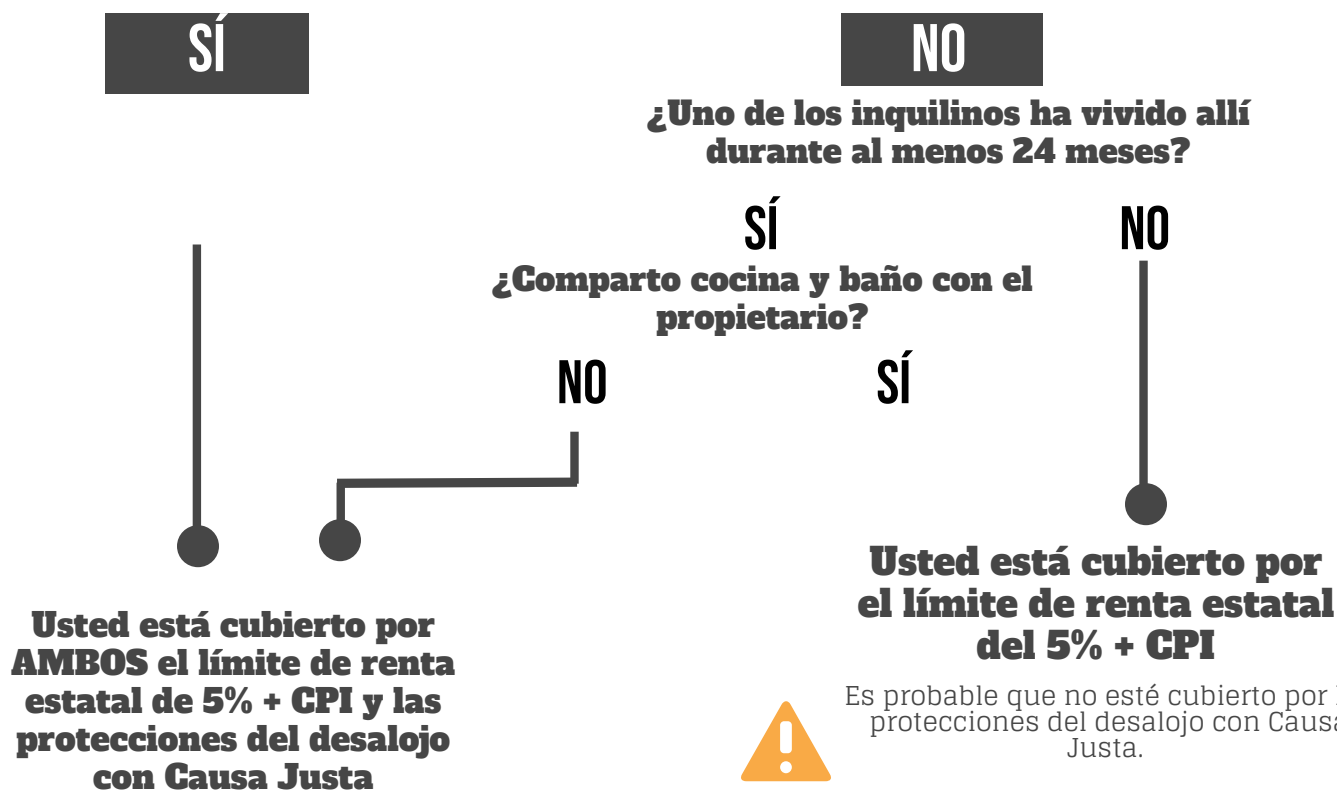
Continúe con las preguntas en la página siguiente



¿VIVE EN UNA CASA UNIFAMILIAR?



¿TODOS LOS INQUILINOS DE MI UNIDAD HAN VIVIDO ALLÍ DURANTE 12 MESES O MÁS?



Es probable que no esté cubierto por las protecciones del desalojo con Causa Justa.



¿Está cubierto y está siendo desalojado? Encuentre ayuda legal de inmediato en <http://www.tenantstogether.org/resource-directory>



¿No está protegido y quiere luchar por el cambio? ¡Comuníquese con la línea directa de Tenants Together al 888-495 8020 para obtener más información sobre cómo organizar un fuerte control de renta local y protecciones de causa justa!



GUÍA DE INQUILINOS *para* AB 1482

Un desglose completo de cómo la nueva ley de protección de inquilinos impactará a los inquilinos cubiertos



AFECTARÁ A LOS INQUILINOS DE DOS MANERAS PRINCIPALES: PRIMERO, EN LIMITAR AUMENTA EL ALQUILER, Y SEGUNDO, AL LIMITAR LAS RAZONES POR LAS CUALES LOS INQUILINOS PUEDEN SER DESALOJADOS

PARTE 1: AUMENTOS DE RENTA

1

La renta no se puede aumentar más del 5% + CPI (Índice de precios del consumidor) local O 10%, lo que sea menor.

2

La renta solo se puede aumentar 2 veces en un período de 12 meses. Si la renta aumenta dos veces en un año, la tasa del segundo aumento se tomará en cuenta a partir de la renta base original desde el comienzo de ese año, no la tasa aumentada recientemente.

3

Un inquilino principal no puede subarrendar las instalaciones a un subinquilino a una tasa más alta que el monto de renta permitido cobrado por el propietario.

4

Para aumentar la renta legalmente, los propietarios deben continuar proporcionando un aviso adecuado por escrito a los inquilinos.

5

No hay control de vacancias. Esto significa que cuando un inquilino cubierto desocupa o abandona su hogar, el propietario puede cambiar el precio de la renta a la tasa que elija.

LAS DISPOSICIONES DEL LÍMITE DEL AUMENTO Y DE CAUSA JUSTA DE AB 1482 SE VENCERÁN EL 1 DE ENERO DE 2030.

Parte 2:

AB 1482: REVISION DEL AUMENTO DE RENTA

Empezando el 1 de enero de 2020, ¡puede ser elegible para una reversión de renta!



SI LA RENTA DE UN INQUILINO CUBIERTO SE INCREMENTÓ MAS DEL MONTO PERMITIDO ENTRE EL 15 DE MARZO DE 2019 Y EL 1 DE ENERO DE 2020, EL PROPIETARIO DEBE REDUCIR LA RENTA AL MONTO PERMITIDO A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2020.



El 1 de enero, la renta en estos casos debe ser BAJADO de nuevo al precio de renta base antes del aumento, MÁS el aumento permitido del 5% + el Índice de Precios del Consumidor % en la región del inquilino.

SIN EMBARGO.....

El propietario no tiene que pagarle al inquilino la renta pagada mas del aumento permitido entre el 15/03/19 y el 1/1/2020.



SI CREE QUE ESTO SE APLICA A USTED,
consulte la última página de este paquete y las cartas de muestra para conocer los pasos a seguir.



PARTE 3: DESALOJOS *de* CAUSA JUSTA

¡ASEGÚRESE DE REVISAR LA SECCIÓN 'ESTOY CUBIERTO' AL COMIENZO DE ESTE PAQUETE!

¿CALIFICO?

Las disposiciones de Causa Justa de AB 1482 no se extienden a todos los inquilinos.

Los inquilinos califican para protecciones por causa justa después de que TODOS los inquilinos de la unidad hayan vivido allí durante 12 meses o más.

Esto significa que si un nuevo compañero de casa se muda dentro de los primeros 12 meses de un arrendamiento, las protecciones de Just Cause bajo AB 1482 no se aplicarán hasta que al menos una persona resida allí por 24 meses.

HAY DOS TIPOS DE DESALOJOS PERMITIDOS BAJO AB 1482

---> **POR CULPA Y SIN CULPA**

RAZONES DE *por Culpa*

1. Violar el contrato de arrendamiento;
2. Cometer una molestia;
3. Cometer desperdicio (dañar la propiedad);
4. El inquilino se niega a firmar una extensión o renovación del contrato de arrendamiento, proveído que el contrato sea de duración similar y con disposiciones similares a las del contrato anterior;
5. Actividad criminal en la residencia, o actividad criminal / amenaza dirigida al propietario o agente del propietario;
6. Subarrendamiento contrario a las restricciones de arrendamiento;
7. Negarse a dejar que el propietario entre a la unidad para hacer reparaciones, en caso de emergencia, después de que el inquilino abandone la propiedad, o por orden judicial;
8. Usar la propiedad para propósitos ilegales;
9. No desocupar después de que el inquilino sea despedido como empleado, licenciatario o agente del propietario; O, el inquilino no desocupa después de notificar por escrito su intención de desocupar la propiedad, o después de que el propietario acepta una oferta de entrega.

RAZONES DE SIN CULPA:

- 1 el propietario o su familia desean mudarse. "Familia" incluye cónyuge o pareja de hecho; niño; nieto; padre; y abuelo
- 2 El propietario retira la unidad del mercado según la Ley Ellis (Ellis Act).
- 3 Una orden es emitida por una corte o agencia gubernamental que requiere que el inquilino desocupe.
- 4 El propietario desea demoler o remodelar sustancialmente la unidad. Esto no incluye reparaciones cosméticas menores.

LOS DESALOJOS SIN CULPA REQUIEREN ASISTENCIA DE REUBICACIÓN: UN PAGO DEL PROPIETARIO = A 1 MES DE RENTA.

SI UN ARRENDADOR DESEA DESALOJAR A UN INQUILINO POR UNA CAUSA JUSTA POR CULPA DEL INQUILINO, PRIMERO DEBE BRINDARLE AL INQUILINO LA OPORTUNIDAD DE CORREGIR LA VIOLACIÓN, CUANDO SEA POSIBLE.

LOS DESALOJOS POR CULPA NO REQUIEREN ASISTENCIA DE REUBICACIÓN.

ASISTENCIA DE REUBICACIÓN



SI UN PROPIETARIO DESALOJA A UN INQUILINO POR UNA CAUSA SIN CULPA, EL PROPIETARIO DEBE PAGAR UNA CUOTA DE ASISTENCIA DE REUBICACIÓN.

Datos sobre las cuota de reubicación:

1 La cuota de reubicación debe ser equivalente a un mes de renta.

ALGUNAS JURISDICCIONES LOCALES PUEDEN REQUERIR CANTIDADES MÁS ALTAS DE REUBICACIÓN, ¡ASÍ QUE REVISE SUS LEYES LOCALES!

2 El propietario debe pagar la asistencia de reubicación dentro de los 15 días calendario posteriores a la notificación de desalojo.

3

Si se acuerde por escrito, el propietario puede renunciar el último mes de renta en lugar de pagar una cuota de reubicación. Deben notificar al inquilino de esta renunciación antes de que se venza la renta del último mes.

4

Si un inquilino recibe un pago de reubicación pero no desocupa, el propietario puede recuperar el pago en la corte.

RECUERDE ASEGURARSE DE QUE SU UNIDAD ESTÉ CUBIERTA POR LAS DISPOSICIONES DE CAUSA JUSTA DE AB 1482

AB 1482 EJEMPLOS DE CARTAS

Los ejemplos de cartas a continuación se aplican a inquilinos y tenencias cubiertos por AB 1482. Para averiguar si usted y su vivienda actual están cubiertos por AB 1482, vaya a la sección "Estoy cubierto" anteriormente en este kit de herramientas.

¿HA RECIBIDO UNA NOTIFICACIÓN DE DESALOJO SIN CULPA DESPUÉS DE 11 DE SEPTIEMBRE 2019?

¿Es usted un inquilino cubierto por AB 1482, la "Ley de Protección de Inquilino de 2019", y se le distribuyó un aviso de desalojo sin culpa de 30, 60 o 90 días después del 11 de septiembre de 2019?

Vaya a <http://bit.ly/AB1482Eviction> para una carta de muestra que puede editar con su información.

¿HA RECIBIDO UNA NOTIFICACIÓN DE AUMENTO DE RENTA DESPUÉS DE 11 DE SEPTIEMBRE 2019?

¿Es usted un inquilino cubierto por la Ley de Protección del Inquilino de 2019 (AB 1482) y recibió un aumento de renta entre el 11 de septiembre de 2019 y el 1 de enero de 2020 que cree que es más del monto permitido bajo de AB 1482?

Vaya a <http://bit.ly/Pre2020RentIncrease> para obtener una carta de muestra que puede editar con su información.

¿DESEA INFORMAR A SU ARRENDADOR SOBRE LA REVERSIÓN DE ALQUILERES DE ENERO DE 2020?

¿Es usted un inquilino cubierto por la Ley de Protección de Inquilinos de 2019 (AB 1482) y cuyo renta aumentó más del límite de renta permitido entre el 15 de marzo de 2019 y el 1 de enero de 2020?

Visite <http://bit.ly/AB1482RentRollback> para obtener una carta de muestra que puede editar para informarle al propietario que su renta debe reducirse a partir del 1 de enero de 2020.

