

《住房穩定通知法案》

向租戶提供的常見問題解答

1. 什麼是《住房穩定通知法案》？

《住房穩定通知法案》（HSNA）是波士頓市在 2020 年 10 月通過的一項法令，該法令要求所有計劃終止租約的房東向租戶發出「**租戶權利與資源通知**」。

HSNA 要求房東在啟動驅逐程序或決定不允許租戶續簽租約時，向租戶發出「**租戶權利與資源通知**」。「**租戶權利與資源通知**」必須與「**搬離通知**」同時交給租戶。

還必須將「**租戶權利與資源通知**」交給任何被要求搬離物業的租戶。例如，如果某人購買止贖物業，或者從銀行或抵押貸款公司購買物業，則必須將本通知交給該物業的前業主或居住在該物業中的任何租戶。

HSNA 還要求房東和購買止贖物業的業主將「**搬離通知**」或「**不續租通知**」以及「**合規/服務證書**」副本送交至波士頓市住房穩定辦公室，地址：

City of Boston
Department of Neighborhood Development
Landlord Notices, Office of Housing Stability
26 Court Street, 9th Floor
Boston, MA 02108

2. 為什麼會通過該新法令？

通過該法令的目的是確保租戶和前業主在租約或居住權終止時瞭解自己享有的權利，並確保他們瞭解可以獲取幫助的代理機構。

在很多情況下，代理機構可以幫助尋找資金，用於支付欠付租金或提供避免被驅逐所需的其他服務。如果無法在法院審理前解決驅逐問題，HSNA 將為租戶/前業主提供獲得建議及/或代理的更好的機會。

3. 這些新要求何時開始？

HSNA 於 2020 年 11 月 6 日開始生效。

4. 這對於作為租戶的我意味著什麼？

如果您的房東向您送達「**搬離通知**」或「**不續租通知**」或租約到期通知，您應當同時收到「**租戶權利與資源通知**」。

「**租戶權利與資源通知**」將解釋您在驅逐程序中享有的權利，並提供有關可能在驅逐程序中向您提供幫助及/或協助您查找新住房機構的資訊。如有任何問題或擔憂，請隨時與**住房穩定辦公室**聯繫，電話號碼 617-635-4200，電子郵件 housingstability@boston.gov。

您的房東必須向住房穩定辦公室提供「**搬離通知**」或「**不續租通知**」副本。波士頓市不會分享您的個人資訊，您的個人資訊亦不會受到公共記錄索取請求的制約。

5. 誰必須遵守本法令？

本法令適用於計劃終止某個單元的租約或止贖後居住權的所有房東/購買止贖物業的業主。

唯一享受豁免的物業是以下居所：

《住房穩定通知法案》

向租戶提供的常見問題解答

1. 位於任何醫院、專業護理設施或保健設施內的居所；以及
2. 位於主要目的是為酒精、毒品或其他藥物濫用提供短期治療、協助或療法的非營利機構內的居所。

6. 是否能在任何情況下免除此項要求？

不能。本法令的要求不能被免除，任何旨在豁免或限制租戶或前業主根據本法令享有的實質或程序權利的租約、合約或其他協議的任何條款均違反公共政策、無法執行和無效。

7. 作為租戶，如果房東在向我送達「搬離通知」或「不續租通知」時我沒有收到「租戶權利與資源通知」，我需要怎麼辦？

違反 HSNA 的行為由公平住房與公正辦公室（FHE）進行調查，並由檢查服務部（ISD）強制執行。如果您的房東未向您提供要求提供的資訊，並且您適當舉報了違規行為，ISD 將向您的房東發出罰單。

如要求 ISD 發出罰單，您需要完成以下步驟：

1. 打電話給 FHE（電話號碼 617-635-2500），解釋您要舉報違反《住房穩定通知法案》的行為。您還可撥打 311 號碼，要求接通 FHE。
2. FHE 可能要求您填寫 FHE 網站上刊載的線上接納表格提交您的資訊：boston.gov/departments/fair-housing-and-equity。如果您無法填寫線上表格，則可透過郵件將任何要求提交的文檔寄至以下地址：

City of Boston
Office of Fair Housing and Equity
1 City Hall Square, Rm. 966
Boston, MA 02201

3. 向 FHE 提供您的居住證明，例如租約、租金收據或「搬離通知」或「法院訴狀」中所列的您的姓名（亦可能接受證明您的居住的其他文件）。
4. 向 FHE 提供一份「搬離通知」或「法院訴狀」副本以及您的房東或物業經理的聯絡資訊。

除非另行規定，否則應根據以下《波士頓市法令》及/或《波士頓市憲章》的規定，對違反本法令任何規定的個人或實體處以警告或罰款。

《住房穩定通知法案》（第 10-11.7 節）

執法實體：檢查服務部

第一次違反：警告

第二次和隨後的違反：每天\$300 罰款

如果房東違反《住房穩定通知法案》（HSNA），**不會**停止驅逐程序

