

《住房穩定通知法案》

向房東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 要求房東在啓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
43 Hawkins Street
Boston, MA 02114

2. 爲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. 該法令要求我做什麼？

當房東或購買止贖物業的業主向租戶或前業主發出「搬離通知」或「不續租通知」時，他們還必須同時發出「租戶權利與資源通知」。

可從網站 boston.gov/landlord-notification 下載「租戶權利與資源通知」和「合規/服務證書」

《住房穩定通知法案》

向房東提供的常見問題解答

可用英語、西班牙語、中文、越南語、海地克里奧爾語、佛得角克里奧爾語、葡萄牙語、索馬里語、阿拉伯語、法語和俄語提供「租戶權利與資源通知」。房東或前業主必須用租戶的首選語言提供「租戶權利與資源通知」。

如果房東選擇不續簽租約或允許租約過期，則必須在提起任何法院驅逐訴訟之前至少提前 **30 天** 發出「租戶權利與資源通知」。「租戶權利與資源通知」必須由人員親自遞送或用掛號信寄送。

任何向租戶或前業主發出的「搬離通知」或「不續租通知」都必須抄送，並與「**合規/服務證書**」一起同時送交給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
43 Hawkins Street
Boston, MA 02114

5. 誰必須遵守本法令？

如果您是計劃終止某個單元的租約或止贖後居住權的房東/購買止贖物業的業主，則本法令對您適用。

本法令適用於已經或本應向租戶或前業主送達「搬離通知」或「不續租通知」的波士頓市出租單元或住房的所有房東或購買止贖物業的業主。

在沒有送達「搬離通知」的驅逐案例中，仍須將「租戶權利與資源通知」送交給租戶或前業主。如果您要在法院提起驅逐訴訟，則必須在提起訴訟前至少提前 **30 天** 向租戶或前業主送交「租戶權利與資源通知」。

6. 是否有人可獲得這些要求的豁免？

是，獲得豁免的物業是以下居所：

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。

《住房穩定通知法案》

向房東提供的常見問題解答

7. 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。

8. 作為房東，如果我的租戶是無租約限制租戶，我是否仍需要發出「租戶權利與資源通知」？

是，必須向所有租戶和其他合法入住者（包括止贖後前業主）發出要求的「租戶權利與資源通知」。

9. 如果作為房東我不遵守此項要求，會怎樣？

每次不遵守本法令要求的行為將被視為單獨的過失，並會觸發單獨的警告或罰款。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