

《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》是波士頓市於2020年10月通過並於2021年8月修訂的法令。該法案要求任何計劃終止租賃協議的房東向租戶提供《租戶權利與資源通知》。

該法案還要求房東和止贖業主同時向波士頓市住房穩定辦公室發送以下文件副本：

- 《搬出通知》或《不續租通知》，以及
- 合規/服務證書（選用）。

您必須使用我們的線上門戶網站提交本資訊。如果您在使用本門戶網站時遇到困難，請發電子郵件至 katie.forde@boston.gov。

請注意：法律要求您透過我們的線上門戶網站提交本資訊。請注意，使用本門戶網站時，您無需提交合規/服務證書。

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。

《住房穩定通知法案》

向房東提供的常見問題解答

4. 該法令要求我做什麼？

該法案要求任何計劃終止租賃協議的房東向租戶提供《租戶權利與資源通知》。

該法案還要求房東和止贖業主同時向波士頓市住房穩定辦公室發送以下文件副本：

- 《搬出通知》或《不續租通知》，以及
- 合規/服務證書（選用）。

您必須使用我們的線上門戶網站提交本資訊。如果您在使用本門戶網站時遇到困難，請發電子郵件至 katie.forde@boston.gov。

請注意：法律要求您透過我們的線上門戶網站提交本資訊。請注意，使用本門戶網站時，您無需提交合規/服務證書。

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