



در تاریخ 1 سپتامبر، فرماندار نیوسوم قانون شماره AB3088، ویژه تسکین اجاره مصوب 2020 را امضا کرد. این قانون:

- بعضی مقررات حمایتی رهن موجود برای صاحبان املاک را به صاحب‌خانه‌ها بسط می‌دهد (4 واحد یا کم‌تر)
- حق توقیف و هم‌زمان تغییر وام را محدود می‌کند
- تامین کنندگان وام را مجاب به ارائه اطلاعات خاص درباره علت رد تغییر وام می‌کند.
- از مستاجری که قادر به پرداخت اجاره به علت تاثیر مالی ناشی از COVID-19 نبودند، در مقابل صدور حکم تخلیه محافظت می‌کند.

محافظت در برابر حکم تخلیه به علت کاهش درآمد ناشی از COVID

- صاحب‌خانه را از صدور حکم تخلیه برای مستاجری که نتوانسته از بین 1 مارس 2020 و 31 آگوست 2020 اجاره منع می‌کند، اگر:

- 1) مستاجر اظهارنامه‌ای به مالک در رابطه با تاثیر منفی وضعیت مالی خود به علت COVID-19 بدهد.
- 2) ممکن است از مستاجرین «پردرآمد»، که مستاجری هستند که بیش از 130% متوسط درآمد منطقه دارند نیز درخواست شود مدارکی دال بر تایید وضعیت مالی و خیم به علت COVID-19 بدهند.

- از صدور حکم تخلیه مستاجر توسط مالک به علت عدم پرداخت کرایه بین 1 سپتامبر 2020 و 31 ژانویه 2021، در مواردی جلوگیری می‌کند که مستاجر یکی از موارد زیر را انجام دهد:

- 1) مستاجر یک اظهارنامه به مالک در این رابطه بدهد که وضعیت مالی او تحت تاثیر منفی COVID-19 قرار گرفته است.
- 2) ممکن است از مستاجرین «پردرآمد»، که مستاجری هستند که بیش از 130% متوسط درآمد منطقه دارند نیز درخواست شود مدارکی دال بر تایید وضعیت مالی و خیم به علت COVID-19 بدهند.
- 3) مستاجر باید تا 31 ژانویه 2021، 25% مبلغ اجاره معوقه بین 2 سپتامبر 2020 و 31 ژانویه 2020 را بپردازد. 75% باقیمانده را می‌توان از طریق دادگاه مبالغ کوچک وصول کرد و نمی‌توان از آن به عنوان علت صدور حکم تخلیه استفاده کرد. شکایت مطالبات کوچک را نمی‌توان قبل از 31 مارس 2021 ارائه کرد.

- از صاحب‌خانه‌هایی که سعی دارند حکم تخلیه مستاجر را به علت عدم پرداخت بگیرند، می‌خواهد یک اعلامیه از 15 روز قبل (بر خلاف اعلامیه 3 روزه) ارائه کنند و باید یک فرم اظهارنامه خالی به مستاجر جهت امضا بدهند تا ایشان فرصت تشریح علت عدم پرداخت داشته باشد.

- نیازمند رعایت الزامات ویژه صدور ابلاغیه است، ما فرم‌ها را ترجمه کرده و آنها را در تارنمای خود به آدرس www.marincounty.org/renterlandlord ارائه خواهیم کرد.

تخطی (Just Cause)

- این قانون محافظت «just cause» را حسب AB1482 موسوم به قانون محافظت از مستاجرین مصوب 2109 را تا 1 فوریه 2021 به تمام سکنه بسط می‌دهد، البته با چند استثنا:

- حوزه‌های قضایی که در خط‌مشی تخلیه یک سیستم تخطی (Just Cause) دارند مثل (مارین، شهر سن رافائل، شهر فیرفاکس) مشمول رعایت فرمان محلی هستند.

- حوزه های موضوع AB1482 در مارین شامل: بلورده، کورت مادرا، لارکسپور، میل ولی، نواتو، راس، سن آنسلمو، سوسالیتو، تیپورون
- اصلاحیه AB1582، شامل موارد زیر است:
 - «عدم قصور» مربوط به بازپروری عمده مربوط به شرایطی است که برای رعایت مقررات سلامت و ایمنی ضروری است.
 - استثنای برای خانه‌ها و کاندوهای تک خانواری در نظر می‌گیرد که با خریداری قرارداد دارند که قصد دارد در آن سکونت کند.

- در رابطه با مستاجری که بیش از 12 ماه در یک واحد بوده است، تخلیه «عدم قصور» طبق مفاد ABW1482 (سکونت مالک یا سکونت بستگان نزدیک یا خروج ملک از بازار اجاره) مستلزم آن است که مالک کمک هزینه تغییر مکان را به مبلغ یک ماه اجاره پرداخت کرده یا از مبلغ کرایه یک ماه صرف‌نظر کند.

سایر مفاد

- افزایش جریمه مالک به علت درخواست تخلیه غیرقانونی
 - 1000-2500 دلار در مواردی که مستاجر اظهارنامه تاثیر مالی ارایه کرده است.
- صاحب‌خانه‌ها را از اتخاذ اقدام تلافی‌جویانه در مقابل مستاجری که نتوانسته از تا فوریه 2021 به علت COVID-19 کرایه پرداخت کند، منع می‌کند.
- قدرت حوزه قضایی در تصویب محافظت‌های بیش‌تر مرتبط با COVID را در موارد زیر محدود می‌کند.
 - بعد از مارس 2021 نمی‌تواند مهلت بازپرداخت را تمدید کند
 - نمی‌تواند محافظت‌های جانبی یا دیگری به علت عدم پرداخت کرایه به علت COVID تصویب کند.