

纽约州总检察长詹乐霞(Letitia James)的办公室

# 执行纽约房地产法§ 230



根据纽约法律，租户有权成立租户协会，并在其居住的房产内举行租户会议。这些保护措施延伸到楼房的公共区域或场地，包括主大厅和走廊，即使该房地产属于房东所有的。

本备忘录为纽约州的执法部门提供指导，以应对房东、监理人或其他人提出的关于租户或其受邀客人在楼房或其共同场内不当组织或集会的投诉。执法人员应谨慎行事，以避免房东无意中侵犯租户组织和他们组织会面的权利。

## 关于不动产法的具体规定§ 230

《不动产法》第230 (1)条为租户提供了强有力的保护，要求：

“房东不得干涉租户组建、加入或参与为保护房客权利而成立的任何团体、包括委员会或其他组织的合法活动的权利；房东也不得因行使该权利而骚扰、惩罚、减少或扣留房客在其租约下的任何权利、利益或特权。”

此外，根据《不动产法》第230 (2)条，纽约租户有权：

“.....在房东房屋的任何地点举行会议，包括社区或社交室，通常需要支付一笔费用，用于所有租户以和平的方式、在合理的时间和在不妨碍别人进入房屋或设施的情况下共同使用房屋。任何房东都不得否认这种权利。。”

## 受保护的租户外联

- 允许租户敲其他租户的门，与他们谈论建筑问题，并为租户协会或任何同等租户群体招聘这些租户。
- 租户还可以在建筑物广告牌上张贴有关组织活动的“报名单”或传单，并可以使用其他方式分发信息，例如在门下提交传单。
- 租户、房东、监管人或其他任何人对这些类型的外联活动的投诉不会构成执法部门干预的依据。
- 但是房东可能会抱怨非租户（如租户组织者或律师）在私人房产中开展组织活动。这不是非法的。租户组织者和律师可应私人财产租户的要求在私人物业上进行租户组织活动。租户无需在整个物业中陪同组织者或律师，也不得将他们赶出物业。
- 执法部门可能会收到投诉，称租户组织者要求租户提供其联系信息，或询问有关其公寓或租金的问题。这是允许的。租户不必向租户组织者提供任何信息，但是，组织者可以要求提供他们认为必要的信息，以解决建筑物楼房中可能与维修或房东的租金设置政策等问题及有关的问题。

## 受保护的会议活动

- 执法部门在楼房内遇到租户和组织者的会议时，除非违反了《不动产法》第230条的狭隘禁令，例如活动变得不和平时，官员是不得驱散会议的。驱散合法集会侵犯了租户的组织权。执法部门应要求与租户的联络人、代表或律师交谈，以确定聚会的目的。如果会议要讨论关于租户的任何问题，包括驱逐、租赁、租金、楼房条件或租金罢工，则会议是受《房地产法》第230条保护的，以及不应分散。
- 执法部门也可能会收到投诉，称大堂或建筑楼房或财产的其他公共区域正在举行租户会议。法律允许在建筑物或财产的公共区域举行租户会议。会议所需的一些物品，如桌椅等，可放在会议的共用区域里。
- 执法部门也可以回应租户或租户组织者提出的投诉，即房东或监理是违反《房地产法》第230条，并房东或主管是试图干扰或驱散他们的会议。执法部门应努力告知房东和/或主管，他们的行为是违反《房地产法》的第230条，并应该允许租户组织的和平集会。
- 执法部门不应该判断某次会议是否属于火灾危险，也不应就其专业知识之外做出其他的判断。
- 使用武力或企图驱散合法租户会议的房东是违反刑法的，例如混乱行为、威胁、严重骚扰或人身伤害。当租户行使房地产法§ 230规定的权利时，执法部门应当使用其酌处权来执行这些法律和其他适当的刑法，以维护和平。

## 结论

当被要求驱散租户会议或驱除入侵者时，执法官员将需要充分了解《房地产法》第230条及其为租户代表提供保护以进行会面和组织。

纽约州总检察长办公室随时可以准备协助地方执法部门在租户会议和组织活动举办时为其官员制定了指导。