



纽约州检察长办公室

Letitia James

对承租人的骚扰

保护生活在纽约市的承租人

保护纽约州面临打击报复的承租人



在纽约，房东因承租人向其或向政府机构提出真诚的投诉而对承租人实施打击报复，这是违法行为。这些投诉可能包括违反健康和安法律、适居性或物业场址缺乏维修等问题或者租约规定的权利受到侵犯。法律保护所有承租人*不受此类打击报复。如果符合以下条件，则推定房东正在实施打击报复：

- 在承租人提出投诉后的一年内，房东实质性地更改承租人租赁协议的条款。其中包括：拒绝继续向您出租、在您的租约到期后不予续租；或者提供的新租约中租金不合理上涨。
- 在承租人提出真诚的投诉后的一年内，您的房东对您提出驱逐诉讼。如果您告知法庭，您在驱逐诉讼前的一年内提出过此类投诉，那么法律要求房东证明驱逐不属于打击报复。如果您的房东未能证明驱逐不属于打击报复，那么驱逐诉讼将被终止。

*包括所有承租人，但如果承租人生活在业主自住的、单元数量不到四个的住所，那么应当排除。

**被判对承租人实施非法打击报复的房东
须缴纳罚金和费用。**

保护租金稳定和租金管制承租人

禁止房东骚扰生活在租金管制或租金稳定公寓中的承租人。根据纽约州《租金管制法》，骚扰的定义是房东直接或间接干扰或旨在干扰您隐私、舒适以及住所享用权的行为。

- 如果您生活在一个租金稳定或租金管制公寓，则可向纽约州住房与社区重建局(HCR)提出投诉，请致电(866) ASK-DHCR ((866) 275-3427) 或者浏览nyshcr.org.
- 如果一间公寓自1971年7月1日起被一名承租人连续占用，且建筑物建于1947年2月1日之前，则该公寓属于租金管制公寓。
- 大部分情况下，如果一间公寓所处的建筑物建于1974年1月1日之前，且建筑物有六个或更多单元，则该公寓属于租金稳定公寓。

有关更多资源，请参见本出版物的结尾。

为纽约市的承租人提供额外保护

纽约市《住房维护法规》将骚扰定义为房东的一种行为或疏忽，其导致或旨在导致您搬家或者放弃自己作为承租人的权利。

根据该法律，房东不得：

- ⊗ 对承租人使用强迫手段或威胁使用强迫手段；
- ⊗ 毁坏承租人的财产；
- ⊗ 故意提供关于一个单元是否属于租金稳定或租金管制单元的虚假或误导性信息；
- ⊗ 中断必不可少的服务，如暖气或热水；
- ⊗ 不纠正或延迟纠正危险状况，包括发霉、含铅涂料或者灰尘和残屑；

- ⊗ 虚假保证危险状况已得到纠正；
- ⊗ 对承租人发起无根据的法庭诉讼；
- ⊗ 对承租人的前门换锁，且不向承租人提供新钥匙；
- ⊗ 拒绝为承租人提供租赁要约或者拒绝续租，目的是将承租人赶出其居住的单元。

在纽约市进行的买断

允许您的房东向您提供金钱或有价物，来作为您搬家的交换。但是，在提出买断时，纽约市的房东必须遵守某些规则，否则在法律上会被视为骚扰。

在纽约市，如果您的房东联系您商谈买断事宜，他们 必须以书面形式提供要约，且要约必须包含以下内容：

- ✓ 联系的目的；
- ✓ 联系人是房东或房东的代表；
- ✓ 您有权咨询律师听取关于买断的法律建议；
- ✓ 您可以拒绝买断，继续生活在自己家中；
- ✓ 您可以采用书面形式通知房东，您不希望就商谈买断要约事宜联系您。收到这份通知后，您的房东在180天内不得再次联系您商谈买断事宜，除非您向其提供书面许可，或者法庭批准其这么做；
- ✓ 关于本地租金的其他信息；
- ✓ 一份声明，确认接受买断可能意味着您需要搬到另一个街区，且您的个人情况（就业、信用历史）可能会对您租赁另一间公寓的能力产生影响。

如果您的房东出现以下情况，则被视为骚扰：

- 未以书面形式向您提供买断要约；
- 虽然以书面形式向您提供买断要约，但要约不包含所有必要的信息；
- 在您通知其您不希望被联系后的180天内联系您商谈买断事宜。

如果房东在联系您商谈买断事宜时出现以下情况，则也属于骚扰：

- 对您进行威胁或恐吓；
- 使用污言秽语；
- 反反复用一种旨在骚扰您的方式联系您；
- 在非通常时间联系您；
- 未经您的事先书面许可，在您工作时联系您商谈买断事宜；或者
- 故意提供虚假信息或误导性信息。

在纽约市行使您的权利

生活在纽约市、认为自己被房东骚扰（包括非法的买断要约）的承租人可以在纽约市住房法庭提起骚扰诉讼。这通常被称为“HP诉讼”。

如何提起HP诉讼：

1. 前往您所在行政区的民事法庭，找到住房法庭HP职员的服务窗口。职员会提供发起HP诉讼的必要表格，包括一份“引导纠正违规行为、骚扰调查结果和限制令的陈述理由令”。

› 填写这份表格时，务必要列出房东的所有骚扰行为。必要时可要求另附页。您还可以加入关于您公寓所需的修缮的信息。

› nycourts.gov/courts/nyc/housing/locations2.shtml
找到您所在郡的法庭。

2. 提起HP诉讼时，您必须支付费用。如果您没有足够的资金支付该成本，则可以就填写费用豁免申请表询问职员。

› 也可在这里找到该申请表：nycourts.gov/courts/nyc/housing/forms/PoorPersonsRelief.pdf

3. 职员会将您带至一名法官处，法官将向您说明如何向您的房东送交法庭文件（务必要带好您房东的地址）。

› 法官还会告诉您一个开庭日期。

› 切勿错过该开庭日期，且前往法庭时务必要带好骚扰的所有证据，包括证人。

4. 如果法官裁定您的房东实施了骚扰行为，则会命令房东停止对您骚扰，并会估定一笔民事罚金，金额从1,000美元到10,000美元不等。如果您的房东被判在过去五年内曾对您进行过骚扰，则在估定您房东的民事罚金时，起始金额为2,000美元。



› 提醒：如果法官裁定您的诉讼属于轻率之举，则房东可请求法官让您支付其律师费。

其他信息（包括HP申请程序的视频），请浏览
nycourts.gov/courts/nyc/housing/startinghp.shtml

资源资源

帮助所有纽约人寻找律师的资源

- 您可能有资格获得免费的法律援助。要了解自己是否符合资格，请浏览 lawhelpny.org.
- 不符合免费援助资格的人士可通过他们本地的律师协会找到律师推荐。浏览纽约州律师协会的律师推荐页面：
nysba.org/lawyerreferral/please，或者浏览您所在郡律师协会的网站。

其他资源

- 要获得与房东问题和驱逐援助相关的其他资源，承租人还可浏览 nyhousingsearch.gov/resources.html.

纽约市资源

为生活在纽约市的承租人提供其他资源：

纽约市住房保护和发展局承租人反骚扰处(TAHU)

受理承租人骚扰举报。

拨打311

纽约市建设局承租人维权办公室(OTA)

OTA调查关于建筑施工的投诉，并提出发布“停工令”来保护居民的建议。

(212) 393- 2949

您可能还希望联系一个法律服务提供者。纽约市普及法律服务中心为符合资格的承租人提供住房案件方面的免费法律援助。要了解更多关于资格标准的信息，承租人可拨打311，寻求HRA法律服务。

其他信息（包括一份纽约市
法律服务提供者的名单），请浏览

www1.nyc.gov/site/hra/help/legal-services-for-tenants.page.