住宅承租人权利指南

纽约州法律所规定的租户权利和保护

亲爱的朋友们：

承租人和房东之间的合同，无论是基于书面租约还是口头协议，均为我们州最常见和最重要的交易之一。它规定了租户如何使用其房子，业主如何维护其房产，它甚至可以影响一个街区的稳定。

纽约州有几项不同的法律来管理这种关系，这些法律根据您所居住的郡或镇而有所不同。这本小册子解释了很多您需要知悉的法律，并提供资源，让您可以找到更多关于房东和承租人问题的信息。如果您对本指南中涉及的任何资料有任何疑问，或者您需要我们在承租人问题上的帮助，请随时致电我的办公室 (800) 771-7755 或访问我的网站 ag.ny.gov.

谨致问候，

Letitia James

詹乐霞

目录

住房类型 6
租约 10
租金 14
续约或终止 22
适居性和维修 32
安全 36
公用事业服务 42
承租人个人保护 44
预制和活动房屋 50
找公寓 54
资源 56

住房类型

纽约州租金监管有两种类型，即租金管制和租金稳定。个体承租人的权利部分取决于适用的监管类型，尽管有些公寓可能根据多项法律管理其租约。尽管居住在租金监管或政府补贴的公寓的承租人享有特殊权利，但很多规定和法律同时适用于不受监管的公寓和受监管的公寓。

要了解公寓是否受到监管，请联系纽约州住房与社区续约处，网址为

portal.hcr.ny.gov/app/ask

租金监管住房

租金管制

“租金管制”对业主能够收取的公寓租金做出限制，并对业主驱逐承租人的权利进行约束。租金管制项目适用于1947年2月之前在尚未宣布结束战后租赁住房紧急状况的城市建造的住宅建筑。租金管制在纽约市及Albany、Erie、Nassau、Rensselaer、Schenectady和Westchester郡的部分地区仍然有效。

对于受租金管制的公寓，承租人或其合法继承人（如家属、配偶或成年终身伴侣）必须从1971年7月1日之前一直在该公寓居住（在某些情况下，从1953年4月1日起）。在纽约市或其他大多数地方，当一套受租金管制的公寓空置时，其租金就会变得稳定。在纽约市，每一套受租金管制的公寓都有最高基本租金，这一租金每两年调整一次，以反映经营成本的变化，但承租人的租金不能超过最高可收取租金。最高可收取租金每年调整一次，且基于过去五年租金指导委员会一年期租约命令的平均值或7.5%（以较低者为准）。如果房东收取的最高基本租金超过了法律规定的租金，建筑违反了住房法规，业主的开支不需要增加，或者业主没有维持基本服务，则承租人可以质疑租金上涨。

租金管制：

对业主能够收取的公寓租金做出限制，
并对业主驱逐承租人的权利进行约束。

租金管制项目适用于1947年2月之前在尚未宣布结束战后
租赁住房紧急状况的城市建造的住宅建筑。

租金稳定

纽约市的公寓通常会实行租金稳定制度，条件是：

- 未受租金管制的公寓位于1974年1月1日前建造的建筑内，且建筑有六个或以上单元；

- 一套以前受租金管制的公寓，后来因为没有合法继承人而空置；

- 位于1974年1月1日或之后建造或大规模翻修、有三套或以上公寓的建筑内，享有特殊税收优惠，如421-a或J-51税收减免。

纽约市外的租金稳定公寓一般位于1974年1月1日前建造的建筑内，且建筑有六套或以上公寓。

纽约市、Nassau、Rockland和Westchester郡的当地租金指导委员会为每年一次的租金上涨设定了最高金额，这对每年10月1日或之后开始的一到两年期租约有效。租金稳定公寓的承租人有权享受所需的基本服务，并按原租约的条款和条件续签租约且不被驱逐（除非有法律允许的驱逐理由）。

截至2019年6月15日，如果当地宣布住房紧急状况，其他地方也可以制定自己的租金稳定法。

政府注资住房

Mitchell-Lama住房项目在全州范围内为中等收入承租人提供出租和合作住房。承租人必须满足资格要求，包括收入、家庭人数及州和城市赞助的Mitchell-Lama开发项目的公寓大小。

公共住房是联邦政府资助的项目，由州特许机构开发和管理公共住房开发项目，遵守联邦、州和地方法律法规。公共住房的承租人有权在其租约可能因故终止之前，由当地住房管理局执行行政申诉程序。然而，承租人可能会在没有行政听证会的情况下因不支付租金而直接被起诉。

“第8条”住房援助金 项目是一项联邦租金和抵押贷款补贴项目，旨在帮助符合条件的低收入或流离失所的家庭、年长公民和残障人士在全国范围内获得住房。家庭可以获得租金补贴，即住房援助金，或抵押贷款补贴，用以支付购房费用。这笔补贴相当于他们分担的租金（根据其收入）与单元批准的租金或抵押贷款之间的差额。符合条件的家庭和个人受法定收入限制。

特殊住房类型

- 预制和活动房屋园的业主和承租人受房地产法§ 233（即“移动房屋所有者权利法案”）的管辖。住房与社区续约处(DHCR)执行这项法律。

- 纽约市阁楼业主和承租人受纽约市阁楼委员会执行的群租法第7-C条的管辖。

- 纽约市公寓旅馆业主和承租人受DHCR执行的租金稳定法的管辖。

租约

租约是房东和承租人签定的一份包含租金条款和条件的合同。除非双方同意，否则合同生效时不能更改。非租金稳定公寓的租约可以口头或书面形式达成。为避免纠纷，双方可订立书面协议。当事人必须在租约上签字，才能受其条款约束。一年以上的口头租约不能依法执行（一般义务法§ 5-701）。

租约至少应标明房屋、双方的名称和地址、租金金额和交租日、租期、居住条件以及双方的权利和义务。除法律另有规定外，房东可按双方所同意的条款及条件出租房屋。租约如有任何变更，应由双方签字同意。

纽约市租金稳定的承租人有权在房东收到承租人签署的租约后30天内，从房东那里收到一份已签妥的租约。租约的起止日期必须注明。租金稳定的承租人还必须拿到由DHCR编写的租金稳定租约附文，其中汇总了他们依法享有的权利，并提供了关于租金计算方法的具体信息。

租约条款

租约必须使用具有常用和日常意义的词语，且必须明确连贯。租约各章节必须有适当的标题，打印的内容必须足够大，便于阅读。（一般义务法§ 5-702；NY C.P.L.R.§ 4544。）

不允许有以下租约条款：

- 豁免房东因房东疏忽或房东雇员或代理人造成的人身或财产伤害的责任（一般义务法§ 5-321）；
- 在任何一方对另一方的人身伤害或财产损害所导致的诉讼中，承租人放弃陪审团审判的权利（房地产法§ 259-c）；
- 要求承租人抵押其家具作为租金押金（房地产法§ 231）；
- 豁免房东减轻承租人在租约到期前迁出所受的损害（房地产法§ 227-e）；
- 放弃可居住性保证（房地产法§ 235-b）；和
- 禁止承租人与直系亲属和/或一名额外住户及住户的受抚养子女同住（房地产法§ 235-f）。

如果租约规定房东可以收回律师费和其他费用，承租人就自动拥有收回这些费用的对等权利（房地产法§ 234）。如果法院发现租约或任何租约条款在订立时不合情理，法院可拒绝执行租约或相关条款（房地产法§ 235-c）。

续租租约

非租金监管续租

对于非租金监管公寓，房东不必续签租约。

租约可以包括自动续约条款。在这种情况下，房东必须在承租人被要求通知房东不续订租约的15至30天前，提前通知承租人本条款的要求。（一般义务法§ 5-905）。

如非租金监管单元的房东欲续订租约，且租金增幅超过5%，或不打算续订租约，则其必须提前书面通知：

- 如果您在公寓住了两年或以上，或者您有两年期的租约，则您的房东必须在上涨租金或不续订租约之前提前90天以书面形式通知您；

- 如果您在公寓住了一年以上但不到两年，则您的房东必须在上涨租金或不续订租约之前提前60天通知您；或

- 如果您在公寓住了不到一年，或者您有不足一年的租约，则您的房东必须在上涨租金或不续订租约之前提前30天通知您。

监管续租租约

租金稳定的承租人有权续订一至两年的租约，其条款和条件必须与先前的租约相同，除非有具体的法律或规定强制作出更改。房东接受“第8条”补贴就是其中一项，必须在续租租约中保留。只有在某些列明的情况下，房东才可拒绝续订租金稳定租约，例如承租人并没有将该房屋用作主要居所。对于纽约市租金稳定的承租人，房东必须在现有租约到期前90天至150天，以书面形式通知承租人有权通过邮件或专人递送续约。

续约通知发出后，承租人有60天的时间接受续约。如承租人未能在规定时间内接受续约建议，房东可拒绝续订租约，并通过法庭程序驱逐承租人。如果承租人接受续约建议，房东有30天的时间将已签妥的租约交还承租人。

月租承租人

没有租约且按月支付租金的非租金监管租户称为月租承租人。如果房东接受了租金，租期超过期限的承租人将被视为月租承租人（房地产法§ 232-c）。

月租租赁可由任何一方终止。如果房东计划终止租约，他们必须在终止非监管租约的同一时间范围内发出通知（如前页所述）。纽约市外的承租人必须提前一个月通知终止租约。

房东无须解释租约为何终止，只需发出终止租约的通知，而拒绝迁出则会引发驱逐诉讼。此类通知不会赋予房东驱逐承租人的权利。在征得承租人同意的情况下，房东可以提高月租承租人的租金。然而，如果承租人不同意，房东可以通过适当的通知终止租赁。（房地产法§ 232-a和§ 232-b）。

租金

租金收取

当公寓不受租金监管时，房东可以自由收取双方商定的任何租金。如果公寓受租金监管，初始租金和随后的租金上涨由法律规定，承租人可以随时提出质疑。然而，追讨多收租金限于投诉前四或六年，具体取决于何时提出投诉。

滞纳金

租金只有在逾期五天后才会被视为逾期未付。您的房东最多可收取50美元或您每月租金的5%作为滞纳金，以较低者为准（房地产法§ 238-a）。

承租人可以利用房东没有提供这一通知作为不支付租金的积极辩护。

收据

当以现金、汇票、银行本票或其他任何除承租人个人支票的形式支付租金时，房东必须向承租人提供书面收据。以个人支票支付租金的承租人可向房东要求书面租金收据。收据上必须写明付款日期、金额、支付租金的期限以及公寓号码。收款人必须在收据上签字，并说明其头衔。（房地产法§ 235-e）。在承租人第一次要求收据后，房东必须每月提供收据。房东还必须保存3年的现金租金收据证明。

租金上涨

非租金监管公寓的租金上涨

如果非租金监管单元的房东打算将租金上涨5%以上，他们必须提前30天、60天或90天发出书面通知，具体时间取决于承租人已经入住了多长时间（见续租租约一节）。

租金监管公寓的租金上涨

租金稳定公寓的最高租金涨幅每年由当地租金指导委员会制定。

当公寓空置时，不再允许房东将租金监管单元的租金上涨20%（“空置费”）。也禁止相关的“长住费”（当离开的承租人已在该单元居住八年或以上）。

此外，在大多数情况下，当租金超过“高租金阈值”且公寓空置时，不再允许房东将公寓退出租金监管。此外，在大多数情况下，如果认为承租人有“高收入”，则不再允许解除监管。（对于某些获得税收减免的新建筑，禁止解除高租金高收入监管，但也有少数例外。）

2019年6月14日之前解除监管的公寓将继续解除监管。

如可能质疑其公寓的解除监管和目前收取的租金，承租人应查看其租金历史。要查看您的租金历史，请致电租金管理办公室 (718) 739-6400，或访问 portal.hcr.ny.gov/app/ask。

租金监管单元的大规模修缮：

重要资本改良(MCIs)

对于使建筑物中所有租户受益的，建筑物范围内的重要资本改良(MCI) (例如更换锅炉或水管），房东可以向DHCR申请上涨其租金稳定承租人的租金。由于MCIs，房东可以上涨承租人租金的金额现在被限制在每年当前租金的2%，并且没有追溯金额。这一上限适用于2012年6月16日之后批准，尚未收取的MCI上涨。此外，MCI上涨现在是暂时的，30年后承租人租金将不含该项费用。

如果您的建筑有任何“危险”或“直接危险”的违规行为，您的租金不得上涨MCI。在任何MCI获得州监管机构的授权之前，您的房东必须纠正这些违规行为。

如果建筑内35%以下的公寓受到租金监管，就不允许MCI上涨。

个人公寓修缮(IAIs)

也允许房东上涨租金以修缮个人公寓（例如新地板、新装置或其他修缮）。通常情况下，这些修缮是在单元空置的时候进行，但得到承租人的书面批准后也可以在有住户的单元进行。为了上涨租金，房东必须拍摄修缮前后的照片，保存修缮的永久记录，并向州提交文件。

房东可以上涨多少租金取决于修缮费用。

- 在超过35套公寓的建筑中，房东可收取的永久性上涨租金等于修缮费用的1/180（最高83.33美元）。

- 在不超过35套公寓的建筑中，房东可收取的永久性上涨租金等于IAI费用的1/168（最高89.29美元）。

房东必须先解决公寓内任何有“危险”或“直接危险”的违规行为，然后才能收取因IAI而上涨的租金。

对于已有住户的单元，承租人必须在DHCR表格上填写书面同意。

房东必须使用持照承包商（不隶属于承包商与房东的共同所有权）承接任何其打算算作IAI的工作。

房东在15年期限内最多只能收取三次IAI费用，符合租金上涨计算条件的总费用不得超过15,000美元。IAIs是暂时的，30年后您的租金不得含该项费用。

房东也可能因为困难或增加的劳动力成本而上涨租金。

租金上涨豁免

居住在租金监管、Low-Income Housing Tax Credit (LIHTC)、Limited Dividend、Redevelopment、Housing Development Fund Corporation (HDFC)或Mitchell-Lama合作住房和出租房的年长（62岁或以上）或残障承租人可获得若干租金上涨豁免。承租人可以通过致电纽约市金融服务部 (212) 639-9675 或造访免预约中心以确定他们是否有资格享受年长公民租金上涨豁免(SCRIE)或残障人士租金上涨豁免(DRIE)，中心地址为66 John Street, 3rd Floor, New York, NY 10038。如需申请HDFC或Mitchell-Lama公寓的SCRIE/DRIE，请致电纽约市住房保护和开发局(HPD)(212) 863-8494。纽约州其他地区的承租人可以联系DHCR确定其资格。

租金管制承租人的租金上涨

以往，房东每年可以对租金管制承租人上涨至多7.5%的租金，此外还有燃料转嫁收费（包括MCI和/或IAI的上涨）。

现在，房东只能按租金指导委员会最新发布的一年期续租年租金涨幅五项标准的平均值或租金的7.5%（以较低者为准）上涨租金管制承租人的租金。

房东不得再向租金管制承租人收取燃料费用。

如果您认为房东没有遵守租金上涨的相关法律，您可以向纽约州住房与社区重建局投诉，网址为 hcr.ny.gov。

优惠租金

对于租金稳定承租人支付的低于法律规定租金的租金（称为优惠租金），将不再允许房东取消此类租金，并将租金上涨为法律规定的更高租金。这意味着房东不能使您的优惠租金涨幅超过租金指导委员会设定的百分比，外加MCIs或IAIs的任何费用（如适用）。

租约上应该注明您的法定租金，如果您有优惠租金，可以在租约上注明："收取较低的租金，如有。"

租金超额收费

在适用租金稳定或租金管制法的纽约市及Nassau、Rockland和Westchester郡某些社区，房东收取的租金不得超过法律规定的租金。房东必须在DHCR登记每一套租金稳定的公寓，并每年向承租人提供一份登记声明的副本。承租人也可以直接从DHCR处获得其公寓的租金历史副本。对于2019年6月14日之后的超额收费，承租人也有权收回利息，外加合理成本和律师费。

一般而言，租金超额收费的罚金是指业主在法律规定的租金之外收取的金额，外加应计利息。如果房东故意超额收费，则其应承担超额收费三倍的罚金。房东有责任证明超额收费不是故意的。认为自己被超额收费的承租人应该联系DHCR和/或律师。

租金押金

租期开始时，房东可以要求所有承租人交纳一笔押金，但押金金额只限于不超过一个月的租金。一个月的租金限额是指房东不能要上个月的租金和押金。然而，如果续约后的租金提高，或者租金在租赁期间增加，则允许房东向承租人收取额外的资金，以使得押金达到月租金额度。无论建筑内有多少单元，房东都必须将押金视为属于承租人的信托基金，不得将押金与自己的钱混在一起。

拥有六套或以上公寓建筑的房东必须将所有押金存入纽约银行账户，按现行利率收取利息。必须以书面形式通知每位承租人银行

的名称、地址和押金金额。房东有权按押金1%的额度收取年管理费。押金的其他利息归承租人所有。承租人必须有所选择，即每年向其支付此利息、充抵租金或在租赁期限结束时支付此利息。如果建筑内的公寓少于六套，自愿将押金存入计息银行账户的房东也必须遵守这些规定。

例如：承租人支付1,000美元的押金。房东将押金存入利息为1.5%的银行账户。到年底，该账户所得利息为15美元。承租人有权获得5.00美元，而房东可保留10.00美元，即押金的1%，作为管理费。

如果承租人损坏了公寓，房东可以用押金来偿还未付的租金，或者支付正常磨损以外的合理维修费用。

收回押金 – 非监管单元

对于住在非租金稳定或租金管制单元的承租人，房东必须在承租人搬离后14天内退还押金。

如果房东从押金中扣除任何费用，他们必须提供详细的“收据”说明损坏及其费用。如果房东在承租人搬离后14天内没有提供此收据，他们必须全额退还押金，无论是否有损坏。

打算搬出的承租人可以在搬出日期之前要求房东检查公寓（或出租房屋或其他类型的租赁房屋）。在检查期间，他们必须允许承租人在场。检查时，房东必须告诉承租人哪些地方需要修理或清洁。如此就让承租人有机会处理任何问题，以防止房东扣留部分或全部押金。

如果房东故意违反这一法律，承租人有权获得最高两倍的押金。

注意：目前，这些法律只适用于非租金监管单元的承租人。对于租金监管单元，不论承租人是否要求退还押金，房东都必须在租约期满或租约期满后的合理时间内退还押金（须扣除任何合法扣除额）。离开公寓时，承租人应保持公寓清洁，将所有个人物品和垃圾移出公寓，并进行必要的小维修。

我们办公室也许可以帮您收回租金押金。要寻求帮助，只需提交一份租金押金表至：纽约州检察长办公室反消费者欺诈和保护局。您可访问 formsnym.ag.ny.gov/OAGOnlineSubmissionForm/faces/OAGRSHome 下载此表。

建筑销售

如果建筑售出，房东必须在五天内将押金全部转交给新业主或退还给承租人。房东必须通过注册邮件或挂号信通知承租人新业主的姓名和地址。

租金稳定建筑的买家负责直接向承租人退还押金及利息。不论新业主是否收到前房东的押金，均须承担这种责任。

受租金管制的建筑或有六套或以上公寓建筑的买家，如承租人有书面租约，在买家“实际了解”押金的情况下，负责直接向承租人退还押金及利息。法律明确规定了新业主何时被视为对押金有“实际了解”（一般义务法，第7条第1款）。

当出现押金问题时，承租人应先与房东协商解决，协商未果再采取其他行动。如果争议不能解决，承租人可以联系最近的当地检察长办公室，联系信息详见本册文末。

如果建筑售出，房东必须在五天内将押金全部转交给新业主或退还给承租人。

房东必须通过注册邮件或挂号信通知承租人新业主的姓名和地址。

续约或终止

转租或转让租约

转租和转让是将承租人在房屋中的合法权益转让给他人的一种方式。以下是两者的不同之处。

转租

转租是指承租人暂时离开公寓，因此转让了该公寓的部分权益。转租一套公寓的承租人被称为主要承租人，暂时租用该房屋的人被称为转租人。

三套或以下公寓建筑的承租人无权转租。他们可以要求房东转租，但房东不一定同意。如房东不合理地拒绝转租，承租人唯一的补救办法是在通知房东30天后解除租约。

四套或以上公寓建筑的承租人，在征得房东同意后，有权转租。作为公共政策，任何限制承租人转租权利的租约条款都是无效的。如果房东同意转租，承租人仍须对房东承担租约义务，包括未来所有租金。如房东有合理理由拒绝转租，则承租人不能转租，房东亦无须让承租人解除租约。如果房东以不合理的理由拒绝转租，承租人仍然可以转租。如果发生诉讼，在法官判定房东出于恶意拒绝转租后，承租人可以收回法庭费用和律师费（房地产法§ 226-b(2)）。

希望转租的承租人必须遵循以下要求：

1.承租人必须通过挂号信向房东发送书面请求，并要求收到回执。请求必须包含以下信息：(a)转租期限；b)拟转租人的名称、住所及营业地址；c)转租的原因；(d)承租人转租期间的地址；(e)任何合租人或担保人的书面同意；及(f)拟转租租约的副本和承租人自己的租约副本（如有）。

2.邮寄请求后的十天内，房东可能会要求承租人提供更多的信息。任何要求提供额外信息的请求都不得过分繁琐。

3.在承租人发出转租要求后30天内，或在房东要求提供更多信息后30天内（以较迟者为准），房东必须向承租人发出同意通知书，或如果拒绝同意，则必须向承租人发出拒绝理由通知书。房东未发送此书面通知将被视为同意转租（房地产法§ 226-b(2)）。

适用于租金稳定承租人的额外要求：

- 向转租人收取的租金不能超过稳定租金，另外还要向承租人支付10%的配家具转租附加费。此外，仅在转租期间有效的应付给业主的稳定租金，可增加租金指导委员会规定的“转租补贴”。被超额收费的转租人可以向DHCR投诉，也可以向法院起诉主要承租人，以追讨多收费用和利息、律师费及三倍赔偿(9 NYCRR § 2525.6(e))；

- 主要承租人必须确认该公寓一直用作主要居所，并在转租结束时表明重新入住该公寓的意图；且

- 主要承租人（而非转租人）保留续订租约的权利，以及合租改变用途后产生的任何权利。转租期限可能超过主要承租人的租约期限。四年时间内，承租人不得转租超过两年（房地产法§ 226-b；9 NYCRR § 2525.6）。频繁或长时间的转租可作为房东在非主要居所的基础上寻求拥有租金稳定房屋的理由(9NYCRR § 2520.6(u))。

转让租约

转让是指承租人将公寓租约的全部权益转让给他人，并永久地将房屋腾空。转让的权利比转租的权利受到更多限制。不符合法律规定的转租或转让可能成为被驱逐的理由。

未经房东书面同意，承租人不得将租约转让。房东可以无故拒绝。如房东有合理理由拒绝同意，则承租人不能转让，亦无权被解除租约。如房东无合理理由拒绝同意，则承租人有权在向房东提出申请之日起30天内被解除租约（房地产法§ 226-b(1)）。

合住公寓

房东将公寓入住限制在租约中的指定承租人或该承租人及其直系亲属的范围内是违法的。如果租约只指定一名承租人，该承租人可以与直系亲属、一名额外住户及住户的受抚养子女合住该公寓，前提是承租人或承租人的配偶以该房屋为主要居所。如果租约指定多名承租人，这些承租人可以与直系亲属合住公寓；此外，若租约指定的承租人之一搬离，该承租人可由另一住户及住户的受抚养子女取代。至少一名租约指定的承租人或其配偶必须以合住公寓为主要居所。

承租人必须在住户入住公寓的30天内，或在房东提出要求后的30天内，将住户的姓名告知房东。如果租约指定的承租人搬走，未经房东明确同意，其他住户无权继续居住。
房东可能会限制住在一套公寓里的总人数，以符合法定的过度拥挤标准（房地产法§ 235-f）。

租约继承权

居住在不受租金管制、租金稳定或其他监管协议管辖的公寓里的家属，通常没有权利继承去世或永久迁出房屋的承租人租约。居住在租金管制或租金稳定公寓的家属继承去世或永久迁出的登记承租人租约的权利受DHCR条例的保护。依照该等条例，“家属”是指承租人的丈夫、妻子、儿子、女儿、继子、继女、父亲、母亲、继父、继母、兄弟、姐妹、（外）祖父、（外）祖母、（外）孙子、（外）孙女、岳父（公公）、岳母（婆婆）、女婿或儿媳；或任何其他与承租人合住公寓，能够证明情感和经济上的承诺，并与承租人相互依赖的主要住户(9 NYCRR § 2520.6(o)(2))。

最低居住 — 如果承租人永久离开或死亡，家属将继承承租人的登记权利，前提是家属与此类主要住户同住

(1) 不少于两年（长者及残障人士为一年），或
(2) 如租约或关系少于两年或一年（如为长者及残障承租人），则由租约或关系开始时起计(9 NYCRR § 2523.5)。

最低居住要求不会被认为在家属临时搬迁期间中断，即因家属服兵役、就读全日制学校、因法院命令不住在该居所、因就业而临时搬迁、住院；或者其他合理理由。

为了确保房东了解所有居住在公寓内，可能有权获得继承权或免受驱逐的人，承租人可以向房东提交一份通知，列出所有其他住户(9 NYCRR § 2523.5(b)(2))。房东可要求承租人提供所有居住在公寓内人士的姓名，但在任意十二个月内不得超过一次。

居住在政府注资住房（如公共开发项目、地方政府拥有的公寓，或主要承租人有第8条租金援助的公寓）的其他家属，如登记的指定承租人已经去世或搬走，亦可能有权继承该承租人的租约和/或租金补贴。在这种情况下，寻求继承权的家属必须查阅适用的联邦和市政法规以及当地公共住房管理局的规定，以确定他们是否符合资格要求。根据联邦法规，声称自己是承租人其他家属的人士，如果能够提出合理诉求，则有权在被驱逐前参加申诉听证会。

年长公民或残障人士租约终止

如果您在租约到期前离开您的公寓或其他出租房屋，则房东必须本着诚信的原则另寻承租人。如果房东找到新的承租人，而新承租人的租金等于或高于您的租金，则您的租约会被视为终止，您亦无须再支付租金。

年长公民或残障人士租约终止

62岁或以上，或在租约期限内将满62岁，或行政法292(21)所界定的残障承租人或与其同住的配偶或受抚养人；有权终止其租约，条件是：

- 经医生证明，由于医疗原因他们无法再独立生活，将搬到家属的居所；或

- 他们搬到成人护理机构、住宿保健机构、补贴低收入或中等收入住房，或为年长者或残障人士提供的其他住房。房地产法§227-a(1)。

当房东接到承租人有意搬入上述机构的通知时，房东必须免除承租人支付租约剩余期限租金的责任，并调整任何预先支付的款项。

书面通知必须包含：

- 终止日期：法律规定，终止日期不得早于下一次应付租金之日起三十天（在通知送达后）。通知在邮寄后五天视为已送达。例如：4月5日邮寄给房东的通知，则视为4月10日收到。由于下一次租金（4月10日之后）于5月1日支付，因此最早的租约终止日期将于6月1日生效；

- 医生证明此人因医疗原因无法再独立生活的证明；和

- 如果年长公民要解除租约，该通知必须附有一份经过公证的家属声明，说明长者与其有亲属关系，并将在至少六个月后搬到他或她的居所，条件是因未拿到入住所需文件而无法立即入住，或入住上述其中一类机构（房地产法§ 227-a(2)(a)）。

对于残障人士，该通知不需要附经过公证的家属声明。（房地产法§227-a(2)(b)）。

任何人如果妨碍承租人或其配偶将个人物品、衣服、家具或其他个人财产搬离待搬走的房屋，将被判轻罪（房地产法§ 227-a(3)）。

年长公民或残障人士在租约终止后有权搬入的单位机构的业主或出租人，必须在入住申请表上写明承租人依法享有的权利（房地产法§227-a(3-a)）。

在纽约市外所有租金管制公寓和租金稳定公寓中居住的年长公民不得因业主占用而被驱逐。在纽约市，只有当承租人在附近地区拥有同等或更高级别的公寓，租金相同或更低时，房东才可以为此目的驱逐年长公民。(9 NYCRR § 2524.4;9 NYCRR § 2504.4; NYC Admin.Code § 26408(b)(1))

军人租约终止

在军队服役人员，有下列情形之一者，可终止租约：

- 租约是由服役人员在服役前签署的；且
- 租赁房屋由该人员或该人员的受抚养人居住。

任何此类租约可在开始服兵役后的任何时间书面通知房东终止。按月缴付租金的租约终止，须在下一次租金支付期限的首日后30天内生效（纽约军事法§ 310）。

家暴受害人租约终止

承租人或其家人如是家暴受害人，且有理由担心继续住在公寓内可能会遭受更多的家庭暴力，可向房东发出离开通知，终止租约。通知必须在承租人打算离开前至少30天发出，且须声明承租人或其家人曾遭受家庭暴力，并有理由相信承租人或其家人因家庭暴力而无法安全地留在公寓内。在发出通知后25天内，承租人必须提供有关文件，证明承租人或家人是家暴受害人。文件可包括保护令、向执法部门提交的关于家庭暴力的申诉、医疗保健服务提供者提供的与家庭暴力有关的治疗记录，或合格第三方出 证具的关于承租人或家人举报了家庭暴力的书面证明。房东必须对所有有关家庭暴力的文件和信息保密，故意泄密 将使房东面临罚款和损害赔偿。承租人必须清空公寓，不得有任何住户，除非租约上还有其他人，在这种情况下，这些承租人可以选择继续居住。（房地产法§ 227-c）。

驱逐

有租约的承租人在租约期间不会被驱逐，只要承租人不违反租约的任何实质性条款或任何当地住房法律或法规。无论是受监管的公寓还是不受监管的公寓，房东都必须正式通知其有意获得该公寓的合法所有权。

承租人不应无视法律文件；如果承租人未能出庭回应房东递交的法庭文件（申请），仍可向承租人发出驱逐通知。

尽管有租约但允许的驱逐理由

除非承租人在收到房东通知后于指定日期内搬出房屋，否则房东可通过以下途径提起驱逐诉讼：(a) 即决不支付租金法庭程序，用以驱逐未支付约定租金的租客，并追讨未付租金；或 (b) 即决延期驱逐程序，条件是承租人严重违反租约规定的实质性义务（例如将房屋用于非法目的，或实施或允许妨害他人的行为）或未经许可超过租期居住。（不动产诉讼程序法(RPAPL § 711)）。

租金监管公寓的房东可能被要求在开始涉及所有权的法庭程序之前获得DHCR的批准，例如，如果业主试图拆除该建筑。如果承租人不支付租金，造成滋扰，损坏公寓或建筑，或有其他不法行为，业主可直接向法院起诉。

您的房东不能因您未付租金而将您告上法庭，除非他们已书面向您提出14天的“租金要求”。

驱逐期间对承租人的保护

只有在房东向法庭提起诉讼并获得所有权的判决后，承租人才可被合法驱逐；而且，只有治安官、法警或警察才能执行法院签发的驱逐令。

房东不得无视法律，以武力或非法手段驱逐承租人。例如，房东不能使用暴力威胁，移走承租人的财产，把承租人锁在公寓外，或故意中断基本服务，如水或暖气。

当承租人被驱逐时，房东必须给承租人一段合理的时间来搬运所有物品。房东不得扣押承租人的私人物品和家具（RPAPL §749；房地产法§ 235）。

在您被驱逐之前（即治安官或法警执行驱逐令），如果您支付了所有欠缴租金，则您的不付款案件可以被驳回。

在不付款案件中，您只有在不支付租金的情况下才会被驱逐。您不能因未支付其他费用（如滞纳金、律师费或任何其他附加费用）而被驱逐。

如果您输了一桩住房案件，法官下令驱逐您，但您能证明自己在同一街区找不到类似的公寓，则您可以向法院申请长达一年的搬家时间。这取决于法官的自由裁量权。法官会考虑您的健康状况，您是否有孩子在上学，如果您留下来房东会有什么困难，以及任何其他

可能影响您搬家能力的生活情况。您可能会被要求继续支付您留住月份的租金。

新法加强了对承租人的保护，使其免受报复性驱逐，并加大了对非法将对承租人拒之门外的房东的惩罚。

承租人被强行或非法从公寓里赶出来后，可以对房东提起诉讼，获得三倍赔偿。使用非法手段强迫承租人搬家的房东也会受到刑事和民事处罚。此外，承租人可能有权被恢复入住(RPAPL 768; RPAPL § 853; NYC Admin.Code § 26-523, § 26-521)。

关于驱逐的某些情况还适用其他规定。纽约市的房东不得为了让自己居住而驱逐住在租金稳定公寓的承租人，前提是承租人或其配偶是年长公民，有残障，或已经在一套公寓内居住了15年或以上，除非房东在附近地区提供同等或更高级别的公寓且租金相同或更低(NYC Admin Code 26-511(9)。全州范围内的租金管制公寓和纽约市外的租金稳定公寓的房东不得驱逐年长公民、残障人士或任何在公寓居住了15年或以上的人士(NYC Admin.Code § 26-408(b) (1))。

提醒：

当面临驱逐时，咨询律师通常是个好主意。纽约州有许多免费的法律服务提供商，他们可以代表有资格享受其服务的承租人。浏览 lawhelp.org. 查看。检察长办公室无法直接提供法律建议。

适居性和维修

适居性保证

在适居性保证下，承租人有权拥有一套宜居、安全、卫生的公寓，每一份书面或口头租约都包含这一权利。任何放弃这一权利的租约条款都违反公共政策，因此无效。违反本保证的示例包括没有定期提供暖气或热水，或者没有清除公寓虫害。

建筑内的公共区域亦包括在适居性保证范围内。合建公寓业主可以提高适居性保证，但共管公寓业主不能。合建公寓和共管公寓的承租人和转租人可以提高适居性保证。

承租人或承租人指示或控制下的人员造成的任何不适宜居住的情况，不构成对适居性保证的违反。在这种情况下，承租人有责任对适居条件进行补救（房地产法§235-b）。

寻求租金减免

如果房东违反了适居性保证，承租人可以起诉要求租金减免。或者，租金监管承租人也可以向DHCR提交租金减免投诉。在向DHCR投诉违反保证之前，承租人必须就该问题与房东进行书面沟通。自承租人向房东发出通知之日起，只能在不少于10天和不超过60天内向DHCR投诉。承租人也可以拒付租金，但作为回应，房东可以起诉承租人不支付租金。在这种情况下，承租人可以反诉违反保证。

如果法院或DHCR发现房东违反了适居性保证，可以给予租金减免。减免的计算方法是从实际租金中减去没有基本服务的公寓的估计价值。为了让承租人获得减免，房东必须得到存在缺陷条件的实际或建设性通知。

当无法提供服务是因整个工会的建筑工人罢工所造成，则房东的损害赔偿责任是有限的。然而，法院可能判给承租人的损害赔偿相当于房东因罢工而节省的净额的一部分。如果房东未能本着诚信的原则尝试在可行的情况下提供服务，则他们将承担因罢工而导致服务缺乏的责任。

在情有可原的情况下，承租人可以进行必要的维修，并从租金中扣除合理的维修费用。例如，当房东被告知门锁坏了，并且故意不修理它，则承租人可以雇佣锁匠，并从租金中扣除费用。承租人应保存维修收据及所有与业主有关维修的通讯副本。

公寓因火灾或者其他非承租人原因造成的损坏而不能居住，而租约又没有明确规定的，承租人可以退租并解除租约。承租人不再支付这之后的租金。房东应负责退还预付租金以及房东持有的租金押金（房地产法§ 227）。租金稳定和租金管制承租人可以向DHCR申请一项命令，将其租金义务降低到1美元，以维持公寓的占有权益，直到公寓重新可居住。

如果公寓只损坏了一部分，租金可能根据法院命令或由DHCR按受损公寓部分的比例减免。之后房东必须维修公寓的这些部分，使其恢复到宜居条件。

房东的维修责任

多户住宅的房东必须保持公寓和建筑公共区域“完好”、清洁、没有害虫、垃圾和其他有害物质。房东必须保持电气、管道、卫生、供暖、通风系统和房东安装的电器（如冰箱和炉子）处于良好和安全的工作状态。所有的修理都必须在合理的时间内完成，而时间的长短取决于修理的工作量大小。纽约市的房东被要求保持公共区域的清洁和卫生状况(NYC Admin.Code§ 27-2011)。承租人应将投诉提请当地住房官员注意（群租法§78和§80；群居法§174。)人口在32.5万以上的城市适用群租法，人口在32.5万以下的城市适用群居法，城镇和村庄一律适用群居法。

含铅油漆

纽约的房东应该维护其房产，以减少儿童接触危险的含铅油漆的可能性。尽管纽约市在1960年、纽约州在1970年、联邦消费者产品安全委员会在1978年都对家庭使用的油漆铅含量进行了限制，但在许多公寓和住宅的墙壁和其他表面，铅含量高于这些限制的油漆仍然存在。联邦法律要求房东在租约生效前披露有关含铅油漆或含铅油漆危害的已知信息，并且所有租约必须包括一份关于1978年以前建造的所有房产含铅油漆的警告声明。联邦法律还要求房东向承租人分发小册子，介绍如何保护自己免于接触家中可能含有的铅。

在相应公寓和公共区域进行任何施用含铅油漆的工作时，房东必须雇用已完成含铅安全工作实践培训课程的工人。

纽约市的房东也必须遵守纽约市儿童铅中毒预防法案，该法案规定1960年以前建造（或者1960年到1978年之间建造，房东知道这期间有含铅油漆）至少有3套公寓建筑的房东要确定是否有未满七岁的孩子住在公寓内，并对公寓进行含铅油漆危害检查。

房东必须清理或永久覆盖公寓墙壁和其他有剥落油漆或有摩擦或冲击，会暴露铅并产生铅尘的地方，并保管所有关于含铅油漆危

害的通知、检查和维修以及其他与含铅油漆法有关事项的记录。房东还被要求向其承租人提供由纽约市健康和心理卫生局以及纽约市住房保护和开发局(HPD)编写的小册子。

罗彻斯特市的房东必须遵守罗彻斯特含铅油漆中毒预防条例，该条例要求房东对其房产进行外观检查，以检查油漆是否变质，这是其入住检查证的一部分。此外，高风险地区的公寓还必须对沉降尘埃样本进行铅检测。

布法罗市的房东被要求维护其房产，并采取行动防止有利于造成铅中毒的条件，并使用安全的工作方法纠正铅危害（42 U.S.C.A § 4851；NYC Admin.Code § 27-2056.3；罗彻斯特市房产保护条例§ 90-50 et seq.，Erie郡卫生条例第九条）。

多户住宅的房东必须保持公寓和建筑公共区域“完好”、清洁、没有害虫、垃圾和其他有害物质。

所有的修理都必须在合理的时间内完成，而时间的长短取决于修理的工作量大小

安全

烟雾报警器

多户住宅的房东必须在每套公寓安装经过批准的烟雾报警器，距离每间卧室的距离不得超过十英尺。每个烟雾报警器应包括一个测试装置，让承租人确保烟雾报警器能正常工作。承租人应该经常测试其报警器，以确保它们能够正常工作。每个房间都应该能清楚地听到烟雾报警器的声音。承租人可能会被要求向业主偿还最多10美元的用于购买安装每个电池供电报警器的费用。在使用的第一年，房东必须修理或更换任何损坏的报警器，条件是报警器的故障并非由承租人造成（群居法§ 15；群租法§ 68；NYC Admin.Code § 27-2045）。承租人有责任更换烟雾报警器的电池。

一氧化碳探测器

纽约市所有多户住宅的房东，包括共管公寓或合建公寓的房主，用做居所公寓的房东，以及一户和两户住宅的房东，都必须在每个卧室主入口15英尺内提供并安装经过批准的一氧化碳探测器。根据当地建筑法规，所有的多户住宅都必须包含一氧化碳探测器(NYC Admin.Code 27-§ 2045; Exec.Law §378)。

纽约市的房东必须在公共区域张贴一份HPD批准的表格，告知住户纽约市一氧化碳法的要求。承租人有责任在一年内为每台新安装的一氧化碳探测器偿还房东25美元。承租人有责任保持和维护一氧化碳探测器的功能良好。房东有责任更换任何丢失、被盗或在使用一年内无法使用的探测器。(NYC Admin.Code § 27-2045）。

允许使用烟雾/一氧化碳组合式探测器。只有在需要更换烟雾报警器时，房东才可最多获得50美元的组合式探测器补偿。如果烟雾报警器可正常使用，而房东希望将其更换为组合式探测器，则其只能获得25美元的补偿。承租人有责任更换一氧化碳探测器的电池。

犯罪预防

要求房东采取最低限度的预防措施，防止合理可预见的刑事伤害。例如，承租人是他们所在建筑或公寓内犯罪的受害者，能够证明罪犯是入侵者并利用了房东疏于维护建筑入口这一事实，也许能向房东索赔。

入口门锁和对讲机

1968年1月1日以后建造或改建的多户住宅必须在所有入口设有自动自闭和自锁门。这些门必须随时上锁，除非有服务员值班。如果此类建筑包含八套或以上公寓，它还必须有从每个公寓到前门的双向语音对讲系统，承租人必须能够为访客打开入口门。

如果大多数公寓均有此要求，1968年1月1日之前建造或改建为此种用途的多户住宅，也必须有自锁门和双向对讲系统。房东可以从承租人那里收回提供这种设备的成本（群租法§ 50-a）。

多户住宅的入口、楼梯和院子在晚上必须有充足照明，从日落到日出。业主负责安装和维护这些区域的照明设备（NYC Admin. Code § 27-2040；群租法§ 35；群居法§ 109）。

大厅服务

八套或以上公寓多户住宅的承租人有权自费为其安全提供大厅服务，只要房东提供的服务员不值班（群租法§ 50-c）。

电梯镜子

多户住宅的每个自助电梯里都必须有一面镜子，这样人们在进入之前就可以看到电梯里是否已经有人（群租法§51-b；NYC Admin.Code § 27- 2042）。

个人锁，窥视孔和邮箱

除了房东提供的锁，多户住宅的承租人可以安装和维护他们自己公寓入口门上的锁。锁的周长不得超过三英寸，承租人必须根据房东的要求提供备用钥匙。如未能按房东要求提供备用钥匙，则会被视为违反租约的重大义务，并可能导致驱逐程序。任何要求承租人为安装额外的锁而支付额外租金或其他费用的租约条款，均因违反公共政策而无效，且不可强制执行（群租法§ 51-c）。

房东必须在每套公寓的入口门上设一个窥视孔。纽约市多户住宅的房东还必须在每套公寓的入口门上安装链锁，以允许小幅度开门（群租法§ 51-a；NYC Admin.Code § 27-2043）。

美国邮政条例要求三套或以上公寓建筑的房东为每套公寓提供安全的邮箱，除非管理部门已安排将邮件分发到每套公寓。房东必须妥善维护邮箱和门锁。

窗户护栏

纽约市的房东必须在承租人的要求下，或者在任何有十岁以下儿童居住的公寓里，无论是否被要求，均安装窗户护栏。

房东须向承租人提供一份表格，说明家里是否有儿童居住，并要求安装窗户护栏。如果有这个年龄的孩子住在他们的公寓里，或者他们在公寓里提供托儿服务，则承租人必须通知其房东。承租人不得拒绝安装。安装窗户护栏后，承租人不得拆卸、更改窗户护栏或拆卸窗户护栏的任何部分。纽约市的房东必须安装健康和心理卫生局批准的窗户护栏。如果直径超过五英寸的物体可以穿过、超过或低于窗户护栏，那就表明窗户护栏安装不正确。所有经批准的窗户护栏的竖栏上都印有制造商的批准编号，并且窗户护栏必须与窗户相匹配（纽约市健康法规§ 131.15；NYC Admin. Code § 27-2043.1）。

不包括通往消防梯的窗户。所有公共走廊的窗户也必须安装防护装置。房东必须每年向承租人发出通知，告知他们对窗户护栏的权利，并在租约附文中提供这些信息。租金管制和稳定承租人可能被收取每个窗户护栏最高10美元的费用（纽约市健康法规§ 131.15）。

公用事业服务

供暖季

10月1日到5月31日，必须向多户住宅的承租人供暖。如果室外温度在早上6点到晚上10点之间降到55°F以下，每套公寓的暖气必须至少达到68°F。如果室外温度在晚上10点到早上6点之间降到40°F以下，每套公寓的暖气必须至少达到55°F。当地法规可能要求这些时间段内的温度更高。（群租法§ 79；群居法§ 173；NYC Admin.Code § 272029）。

供暖须知

在签署要求支付个人供暖供冷费用的租约之前，潜在承租人有权从房东那里收到一套完整的或过去两年账单的概要。这些副本必须在书面要求时免费提供（能源法§ 17-103）。

热水

房东必须为多户住宅的所有承租人提供热水和冷水。各地可以自行规定温度。纽约市的自来水热水必须达到或超过120度的恒定温度。如果浴缸或淋浴配有防止热水温度超过120度的防烫伤阀，则该浴缸或淋浴的最低热水温度为110度（群租法§ 75；群居法§ 170；NYC Admin.Code § 27-2031）。

公用事业服务延续

当多户住宅的房东拖欠水电费时，公用事业公司必须提前书面通知承租人和某些政府机构它打算停止服务。如果承租人直接向公用事业公司支付房东当前的账单，则服务不会中断。承租人可以从未来的租金中扣除这些费用。

公共服务委员会可协助承租人解决有关问题。如果多户住宅的房东未能支付水电费，导致服务中断，房东应负责补偿性和惩罚性损害赔偿（房地产法§ 235-a；公共服务法§ 33）。

燃油款项

当房东不能保证充足的燃油供应时，使用燃油供暖的多户住宅的承租人可与燃油交易商签订合同，并支付向其大楼提供燃油的费用。这些款项可从租金中扣除。当地住房官员可提供在这种情况下运送燃料的燃油交易商名单（群租法§ 302-c；群居法§ 305-c）。

承租人个人保护

承租人组织

承租人有合法的组织权。他们可以为了保护自己的权利而组建、加入和参与承租人组织。房东必须允许承租人组织在大楼内的任何社区或社交场所免费会面，即使使用这些场所通常需要付费。承租人组织会议必须在合理的时间，以不妨碍进入房屋的和平方式举行（房地产法§ 230）。

打击报复

在纽约，房东因承租人加入承租人组织而对承租人实施打击报复，这是违法行为。在纽约，房东因承租人向其或向政府机构就违反健康和安全法、房屋的适居性或不可修理的问题、侵犯租约权利或哄租行为提出真诚的投诉而对承租人实施打击报复，这是违法行为。

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，房东大幅修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；或

- 在承租人本着诚信的原则提出投诉后的一年内，您的房东对承租人提出驱逐诉讼。如果承租人在本着诚信的原则提出投诉后一年内通知法院房东已提起驱逐诉讼，法律要求房东证明驱逐不属于打击报复。如果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。

推定结果要求房东通过证据优势来证明其行为不属于打击报复。如未能反驳报复推定，则可能会要求房东与承租人签订新租约或给予承租人最长一年的续租，但只需“合理”增加。

承租人可以向违反这一法律的房东收取损害赔偿，这一法律适用于所有出租房，少于四个单元的业主居住的住房除外（房地产法§ 223-b）。

隐私权

承租人在自己的公寓内享有隐私权。然而，在合理的事先通知下，在合理的时间内，并经承租人同意，房东可以进入承租人的公寓，提供日常的或商定的维修或服务，或按照租约的规定进入承租人的公寓。如承租人无理拒绝同意，房东可向法院申请命令准许其进入。在紧急情况下，如火灾或漏水，房东可以在未经承租人同意或事先通知的情况下进入公寓。房东不得干涉有线电视设施的安装（公共服务法§ 228）。

残障

房东必须为残障承租人提供合理的住宿，使他们能够平等地获得和使用住房住宿。“合理住宿”是指与承租人的特定残障有关的政策或规定变更，且不会对房东造成极高的费用，也不会对其他承租人造成伤害或不适，比如允许盲人或有心理障碍的承租人养导盲犬或其他动物，尽管建筑内禁止养宠物(42 U.S.C.A § 3604(f)(3)。

此外，房东不得拒绝允许残障承租人对现有房屋进行合理的结构改造，如果这种改造是必要的，以使承租人能够充分使用房屋，并由承租人承担费用。此类改造可能包括建斜坡或在浴室安装扶手。

然而，房东可以要求承租人同意将房屋内部恢复到改造前的状态，作为授予许可的条件(42 U.S.C.A.§3604(f) (3))。

需要住宿的残障承租人应通知房东，并要求提供必要住宿。虽然此类要求不需要以书面形式提出，但如果出现任何争议，书面文件往往有所帮助。房东可以要求医疗保健专业人士提供证明残障的文件，并描述出现的任何功能限制。如果残障承租人认为房东无理拒绝了合理的住宿要求，则其应该联系美国住房和城市发展部（HUD）。

歧视

房东不得因为种族、信仰、肤色、国籍、性别、残障、年龄、艾滋病或HIV状况、酗酒、婚姻状况或家庭状况而拒绝向任何人或群体出租、续租或以其他方式歧视他们。纽约市的承租人在合法职业、性取向、伴侣关系和移民身份方面受到进一步的反歧视保护。此外，纽约州禁止房东基于合法收入来源歧视承租人，包括社会保障收入或任何形式的联邦、州或地方公共援助，包括“第8条”代金券（行政法§ 296(5)；NYC Admin.Code § 8-107）。

房东不得因为某人有孩子而拒绝租房或坚持不利的租约条款，歧视带孩子同住的人。此外，房东不可要求承租人在租赁期间保持无子女的状态。这些限制并不适用于由联邦政府补贴或保险的年长公民的住房单元。此外，租约不可要求承租人在租赁期间保持无子女的状态（房地产法§237；房地产法§237-a）。

受歧视的一方应在涉嫌歧视性住房做法发生或停止后的一年内与HUD联系。在纽约市，受歧视的一方可在歧视行为发生之日起一年内向纽约市人权委员会提出投诉。受歧视的一方也可以选择起诉违反这一法律的房东，并在胜诉的情况下追回律师费(NYC Admin.Code § 8-109; 42 U.S.C.A.§3610(a) (1)。

骚扰

房东不得采取任何旨在迫使承租人离开公寓或迫使承租人放弃法律赋予承租人的任何权利的行动。房东或代表房东的任何一方不得干涉承租人的隐私，干扰其在公寓内舒适安静地生活。骚扰的形式可能是身体或言语虐待、故意拒绝提供服务，干扰健康、安全和公寓使用的破坏性施工或装修项目，或多次琐碎的诉讼。如果房东向承租人撒谎或故意歪曲法律，也可能构成骚扰。严重的骚扰行为可能会构成非法驱逐，房东可能会受到民事和刑事处罚，根据房地产法§ 768，会构成骚扰的A类轻罪。

租金监管承租人如觉得受到骚扰，应与DHCR联系。在纽约市，被发现有骚扰行为的房东，初犯将被处以最高2000美元的罚款，以后每次再犯罚款最高1万美元。在某些情况下，骚扰租金监管承租人可能构成E级重罪（刑法§ 241.05；NYC Admin Code §§ 27-2004, 27-2005）。

纽约市的承租人对骚扰有额外的追索权。承租人可以向住房法庭提出索赔，如果发现违反规定，法庭可以对房东发出限制令(NYC Admin Code § 27-2115)。

宠物

承租人可以在公寓里养宠物，除非他们的租约明确禁止这样做。房东可以驱逐违反禁止养宠物的租约条款的承租人。在纽约市和Westchester郡的多户住宅中，如果承租人“公开且众所周知地”养宠物至少三个月，并且房东或房东代理知道这一事实，那么禁止养宠物的租约条款就被视为放弃。然而，这一保护不适用于公共住房或动物造成损害，妨害或实质上干扰其他承租人的情况（NYC Admin.Code§ 272009.1(b)；Westchester郡法第695.11章）。

无论租约中是否有禁止养宠物的条款，失明或失聪的承租人都可以养导盲犬或服务犬。此外，患有慢性精神疾病的承租人还可以养情感援助动物(纽约民权法§ 47-b）。

承租人可以在公寓里养宠物，除非他们的租约明确禁止这样做。房东可以驱逐违反禁止养宠物的租约条款的承租人。

预制和活动房屋

限制租金上涨

在大多数情况下，租金上涨，包括地段租金和任何费用或物业费，限制在3%，但房屋园业主可以将租金最高上涨6%，条件是确定上涨“合理”。如果房屋园业主要求上涨超过3%的租金，承租人可以在法庭上提出质疑。法官应决定上涨是否合理。

所有预制房屋园租约必须包括关于承租人权利的附文。

先租后买保护

必须向任何与预制房屋园业主签订先租后买协议的人提供一份合同，要明确规定：

- 合同条款；
- 合同有效期内的所有费用、租金或其他费用；
- 预制房屋的公平市场价值；和
- 预制房屋园业主的责任，在租赁期间负责重大维修和修缮。

每一份先租后买合同都必须声明，在房产所有权转移之前，承租人一直居住在租来的房屋里。合同还必须声明，在此之前，房屋园业主有责任保持房屋处于适宜居住的状态；进行所有重大维修及修缮工程；并使房屋远离可能危及承租人健康和安全的环境。

先租后买承租人有权每年获得一份与先租后买合同有关的所有款项的明细单。如果房屋园业主终止租约，业主必须偿还根据先租后买合同所支付的所有款项。

费用限制

只有在租约或预制房屋园规定中有滞纳金条款时，预制房屋园业主才可以收取租金滞纳金，但滞纳金不能在交租日起10天内收取。滞纳金不能复利计算，也不视为额外租金。

预制房屋园业主不能要求承租人支付律师费，除非法院作此判决。

改变用途通知

如果由于房屋园业主正在改变预制房屋园的用途而希望其现有住户离开，在房屋园业主发出通知，表示其打算改变房屋园用途两年后，才可以启动驱逐程序。

如果住户拥有自己的预制房屋，而房屋园业主因打算改变土地用途而希望住户离开，则其必须向住户支付最高1.5万美元的补贴，以补偿住户的搬家费用。

如果您认为预制房屋园业主不遵守法律，可以联系纽约州住房与社区重建局 (hcr.ny.gov). 预制房屋投诉项目热线是 (800) 432-4210。

先租后买承租人有权每年获得一份与先租后买合同有关的所有款项的明细单。如果房屋园业主终止租约，业主必须偿还所有先租后买的款项。

找公寓

房地产经纪人

消费者可以聘请房地产经纪人来寻找合适的公寓。纽约州执照房地产经纪人和销售人员。经纪人对其提供的服务收取佣金，通常是第一年租金的一定比例。佣金数额并非由法律规定，应由当事人协商确定。在收取佣金之前，经纪人必须帮助客户找到并获得一套公寓。此费用应在向客户提供一份由房东签署的租约后才支付。

根据租金稳定法规，当经纪人与房东之间的业务或财务联系过于密切时，经纪人佣金可被视为超过法定租金(9 NYCRR § 2525.1)。应直接向纽约州务院投诉房地产经纪人（房地产法§442-e）。

公寓信息与共享机构

因提供出租公寓和房间的位置及可用性信息而收费的公寓房源发布必须获得州许可（房地产法§ 446-b）。这些公司所收取的费用不得超过一个月的租金且必须 存入托管账户。如果根据这些公司提供的信息无法找到出租房，那么所有的预付费用（少于15.00美元）都必须退还给潜在承租人。检察长可对违反本法的行为提起刑事诉讼（房地产法§ 446-h）。

收费情况

在签订租约之前，房东最多可以收取20美元的信用和背景调查费用。房东必须向申请人提供信用或背景调查的副本，以及执行调查的公司的发票。如果房东不能向申请人提供副本，禁止房东向申请人收取信用或背景调查费。申请人可以提供自己的背景或信用调查，以避免产生任何费用，前提是背景或信用调查在过去30天内进行。

好处费：在合法租金和押金之外向潜在承租人收取额外费用，以允许其优先租用空置公寓，属违法行为。切勿将好处费与执照房地产经纪人合法收取的费用混淆（刑法§ 180.55）。

收费情况

房东不能因潜在承租人之前与自己有过法律纠纷而拒绝其租用公寓、出租房屋或任何其他类型的出租房。例如，房东不能因为申请人起诉前房东进行维修而拒绝租给申请人公寓。

如果房东在查看包含先前承租人-房东案例的承租人筛选服务报告或基于自己审查这些记录后拒绝您的申请，法律会认为您被拒绝是因为这段历史。如果他们无法给出拒绝您的合理理由，您可以向检察长办公室投诉，房东可能会为此向州政府支付500 - 1,000美元的罚款。（房地产法(“RPL”) § 227-f.）。

资源

纽约检察长办公室

热线：
(800) 771-7755

听力/言语障碍：
(800) 416-8300

ag.ny.gov

Albany
The Capitol
Albany, NY 12224
(518) 776-2000

New York City
28 Liberty Street
New York, NY 10005
(212) 416-8300

纽约州房屋和社区重建局(DHCR)

hcr.ny.gov
基本信息：HCRInfo@nyshcr.org
租金管理：(833) 499-0343

公平公正住房办公室
518-473-3089

承租人保护组
tpuinfor@nyshcr.org

行政办公室

Albany
Hampton Plaza
38-40 State St.
Albany, NY 12207

New York City
25 Beaver Street,
5th Floor
New York, NY 10004

OAG地区办公室

Binghamton
State Office Building
44 Hawley St, 17 Fl.
Binghamton, NY 13901
(607) 251-2770

Brooklyn
55 Hanson Place, STE 1080
Brooklyn, NY 11217-1523
(718) 560-2040

Buffalo
Main Place Tower, STE 300A
350 Main St
Buffalo, New York 14202
(716) 853-8400

Harlem
163 West 125th St
New York, NY 10027
(212) 364-6010

Nassau
200 Old Country Rd
Suite 240
Mineola, NY 11501
(516) 248-3302

Plattsburgh
43 Durkee Street, STE 700
Plattsburgh, NY 12901
(518) 562-3288

Poughkeepsie
One Civic Center Pl.,
Suite 401
Poughkeepsie, NY 12601
(845) 485-3900

Rochester
144 Exchange Blvd.
Rochester, NY 14614
(585) 546-7430

Suffolk
300 Motor Parkway
Hauppauge, NY 11788
(631) 231-2424

Syracuse
300 South State Street, Suite 300
Syracuse, NY 13202
(315) 448-4800

Utica
207 Genesee St, Rm. 508
Utica, NY 13501
(315) 864-2000

Watertown
317 Washington St
Watertown, NY 13601
(315) 523-6080

Westchester
44 South Broadway
White Plains, NY 10601
(914) 422-8755

租金管理行政区和地区办事处

租金管理总部

Bronx

1 Fordham Plaza, 4th Floor
Bronx, NY 10458
(718) 430-0880

Brooklyn

55 Hanson Place, 6th Floor
Brooklyn, NY 11217
(718) 722-4778

Lower Manhattan

South side of 110th Street
and below

25 Beaver Street, 5th Floor
New York, NY 10004
(212) 480-6238

Upper Manhattan

North side of 110th Street
and above
Adam Clayton Powell Jr.

State Office Building
163 West 125th Street, 5th floor
New York, NY 10027
(212) 961-8930

Queens

Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street,
6th Floor
Jamaica, NY 11433
(718) 482-4041

Westchester County

75 South Broadway, 3rd Fl
White Plains, NY 10601
(914) 948-4434

纽约市租金指导委员会

1 Centre Street, Suite 2210
New York, NY 10007
Dial 311 or (212) 639-9675
if calling from outside of New York City
rentguidelinesboard.cityofnewyork.us

纽约州公共服务委员会

3 Empire State Plaza
Albany, NY 12223
dps.ny.gov

气，电，关闭：
(800) 342-3355

有关气、电、电话、有线电视的服务和帐单：
(800) 342-3377

有听力或言语障碍的消费者，可透过纽约州中继服务致电与公共服务部联络 711。

纽约州劳工部

房地产经纪人、房地产中介、公寓信息供应商，房源发布

New York City
123 William Street
New York, NY 10038-3804

Albany – 实体地址

One Commerce Plaza
99 Washington Avenue
Albany, NY 12231-0001
(518) 474-4429
dos.ny.gov

Albany – 邮寄地址
P.O. Box 22001
Albany, NY 12201-2001

纽约州人权局

One Fordham Plaza, 4th Floor
Bronx, NY 10458
(888) 392-3644
dhr.ny.gov

纽约市人权委员会

(212) 416-0197
www1.nyc.gov/site/cchr/index.page

社区服务中心

Manhattan
(212) 306-7450

Bronx
(718) 579-6900

Staten Island
(718) 390-8506

Brooklyn
(718) 722-3130

Queens
(718) 657-2465

纽约市阁楼委员会

280 Broadway 5th Floor
New York, NY 10007
(212) 393-2616
www1.nyc.gov/site/loftboard/index.page

美国住房和城市发展部(HUD)

New York Regional Office
Jacob K. Javits Federal Office
26 Federal Plaza, Suite 3541
New York, NY 10278-0068
(212) 264-8000 / TTY (212) 264-0927
hud.gov

Albany Office
52 Corporate Circle
Albany, NY 12203-5121
(518) 862-2801

Buffalo Office
(covers Upstate New York)
Lafayette Court
465 Main Street, 2nd Floor
Buffalo, NY 14203-1780
(716) 551-5755 / TTY (716) 551-5787

纽约市住房管理局

250 Broadway
New York, NY 10007
(212) 306-3000
nyc.gov/nycha

客户联系中心(CCC)

(718) 707-7771

客户联系中心免预约办事处

Bronx/Manhattan/Queens

478 East Fordham Road (1 Fordham Plaza), 2nd Floor
Bronx, NY 10458
Monday-Friday, 8am - 5pm

Brooklyn/Staten Island/Queens

787 Atlantic Avenue, 2nd Floor
Brooklyn, NY 11238
Monday-Friday, 8am - 5pm

纽约市住房保护和发展局(HPD)

100 Gold Street
New York, NY 10038
Dial: 311
nyc.gov/html/hpd

纽约州检察长
Letitia James 詹乐霞
办公室

ag.ny.gov ***(800) 771-7755***