

STATE OF NEW YORK | EXECUTIVE CHAMBER ANDREW M. CUOMO | GOVERNOR

即時發佈: 2014年10月8日

州長 CUOMO 宣佈與布碌崙房東達成和解以停止對租金管制租戶的騷擾行為

房主與租金保護小組簽署全面協定以保護布碌崙中部大多數加勒比裔美國人和非裔美國人租戶之權益

州長 Andrew M. Cuomo 今日宣佈,州租金保護小組(Tenant Protection Unit, TPU)已簽署協定以停止布碌崙 Flatbush 和 Crown Heights 社區中幾棟租金管制大樓內經舉報的對長期租戶的騷擾與威脅行為。據舉報稱,該等大樓的房東 Yeshaya Wasserman 存在辱罵租戶和公然違犯租金法律之惡劣行為。

「每個人皆應擁有一個安全、廉價的住所。本政府絕不容忍房東妄圖透過騷擾和威逼方式將租戶 逼離其房屋,」州長 Cuomo 說。「我們建立了租金保護小組來鄭重地告誡所有房東,本州將會讓 他們對自己的行為負責。本次和解是艱難而公正的,應向不法分子發出警示,本政府會毫無畏懼 地保護全體紐約州民眾之正當權益。」

協定中概述的措施涵蓋了 Wasserman 的整個大樓房產組合,包括:變更房主的經營政策和程序以確保未來遵守租金法律;由房主出資聘請一家獨立的監督機構來監督房東的行為最長三年;建立一筆基金來補償遭虐待的租戶。該協定與 TPU 之前與 Castellan Real Estate Partners 簽署的協定類似,而後者由州長 Cuomo 於一月份宣佈達成和解。

「TPU 再次履行其使命,」主管 TPU 的紐約州房屋及社區重建局(Homes and Community Renewal, HCR)局長/執行長 Darryl C. Towns 說。「面對快速發展的紐約市社區,今日公告延續了 TPU 的努力,將會打擊非法行為並確保長期租戶能夠視個人選擇留在自己的房屋中,從而幫助避免在工薪和中產階層社區中失去經濟適用性住房。違反本州租金法律的房東應知道,得益於州長和 TPU 的行動,他們正受到監管並將會擔負起責任。」

2013 年 10 月,TPU 向 Wasserman 發出傳票,因據舉報,該房東侵犯了 Flatbush 和 Crown Heights 中長期租金管制租戶之權益。傳票要求由 Wasserman 擁有和管理的 Homewood Gardens 及另外七處擁有約 180 套房的房產提交單據和記錄。

Chinese

Homewood Gardens(Brooklyn 大道 651-667 號、Brooklyn 大道 652-668 號和 Hawthorne 大街 416-444 號)的長期租戶大多數為非裔美國人或加勒比裔美國人,他們透過 Flatbush 租戶聯盟與 TPU 取得聯繫。他們投訴該房東透過不兌現租金支票、強迫租戶騰出其公寓,及將租戶拉入繁瑣的住房法庭訴訟來苛待他們。

TPU 注意到,受該等做法影響的主要為長期租戶,其中些許人已在其公寓中住了二十多年,並已 構建起穩定且交往緊密的社區關係。他們的指控包括:房東扣留且不兌現租金支票(希望租戶在 最終走上住房法庭時無錢償付所需的欠租);不理睬或拖延解決維修要求;維修品質低劣或採取 金額不足的買斷來強迫租戶騰出其公寓。

另外,2014 年 4 月,大多數為黑種人的 Homewood Gardens 租戶提起聯邦民權訴訟,控告 Wasserman 試圖強迫他們搬離以從更富有的白種人租戶身上撈取更高的租金。由南布碌崙法律服 務處(South Brooklyn Legal Services)提起的這起訴訟案與今日的 TPU 公告不相關,並仍在持續中。

作為 TPU 廣泛式企業遵規和解模式的一部份,要求 Wasserman 及其公司採取下列措施:

- **聘請一家監管機構**(由 Wasserman 出資並經 TPU 批准)實施監管最長三年,以確保遵守和解協定中的新政策和程序。這家監管機構將會在房子空出後對房東所設定的所有租金進行稽核,以確保系統中可視需要保有經濟實惠的公寓。像總體協定一樣,獲 TPU 批准的監管機構將會對房東的整個大樓房產組合進行監管,包括他或會在協定生效期內購買的大樓。
- 設立 60,000 美元的基金,由獲 TPU 批准的監管機構管理,用於補償或遭受不恰當對待的租戶。
- **建立新的書面經營政策和程序**,解決房東之前的不當行為,並保護所有目前和未來租戶 免遭潛在的未來虐待和違法。
- **讓其所有員工接受訓練**(由 Wasserman 出資),以防止租戶未來遭受虐待,並確保房東 能夠擔負責任。

紐約州眾議院住房委員會(New York State Assembly Housing Committee)主席及眾議員 Keith L.T.Wright 說: 「我強烈支援保護租戶的合法權益免遭那些威脅到我們住宅之經濟適用性的無良房東的侵害。州長的 TPU 正是紐約州人民所需且應得的。我讚賞 TPU 立即採取行動來保護該等租戶,並讓相關房東為其惡行負責。」

眾議員 Karim Camara 是非裔、西班牙裔、波多黎各裔和亞裔立法預備會議(Black, Hispanic, Puerto Rican and Asian Legislative Caucus)主席,其地區中包含多座 Wasserman 的大樓,他說: 「我本人一直在眾議院中擁護州長之 TPU 的工作 – 因為他們為紐約州人民謀福利。繼續努力,TPU。」

與租戶和移民社區保持合作的權益保護組織亦稱讚該和解協定是於保護租戶權益方面又邁出的重要一步。

南布碌崙法律服務處訴訟主任 Edward Josephson 說: 「我們非常高興一直與 TPU 聯手打擊布碌崙 社區中存在的這種類型的歧視和虐待行為,以保護長期租戶和社區。我們不容忍房東實施騷擾的 違法行為。如今,所有遭受無良房東侵害的租戶擁有又一個保護神,即州長 Cuomo 和他的租金保 護小組。」

來自 Flatbush 租戶聯盟並曾與 TPU 合作參與調查的 Aga Trojniak 說: 「對於飽受騷擾並為之苦苦抗爭的租戶而言,瞭解到州長 Cuomo 的 TPU 正在展開調查可謂是不小的心理安慰。同時,這種安慰不僅適用於某一不良房東的租戶,而且可惠及同樣受其他房東虐待的其他住戶。得益於州長,租戶和擁護者如今又多了一個求助管道。」

Association for Neighborhood and Housing Development 執行董事 Benjamin Dulchin 說: 「我讚賞州 長和 TPU 不懈努力地保護該等大樓中的租戶,並認識到需解決長期居民遭驅離的問題。政府務必要加強租金法律法規的執行,以將租戶留在其房屋中。隨著我們將於 2015 年更新《Rent Regulation Laws》,我期待著繼續與州長和 TPU 合作,協力解決該問題。」

TPU 由州長 Cuomo 於 2012 年建立,而自其建立兩年來,TPU 調查員、稽核員和律師已收回了 33,000 多套房東未能登記的住房,並將它們恢復為租金管制房,為本州節省了數億美元的翻新和 重建成本。TPU 更大規模的「模式與做法」(Pattern-and-Practice)調查/和解模式已在那些房東有著 強烈動機來提高房租及透過非法手段驅離長期租戶的社區中取得了成功。

自成立以來,該小組亦曾:

- 啟動前所未有的大規模房東稽核,調查他們對個人公寓改善的申請,並要求提交分項帳 單來證明任何改善的實際成本。房東可利用該等增添的改善將公寓租金提升至 2,500 美 元的租金門檻之上,從而讓公寓規避監管。
- **啟動稽核並將多收的 600,000 多美元退還**給那些不知道依據租金法律規定自己被多收租 金的租戶。
- 於 2014 年 1 月公佈一項歷史性的和解協定,其涉案房東曾騷擾並恐嚇曼哈頓上城英語 水準有限的租戶。
- 協助紐約州房屋及社區重建局確定潛在的房東是否有資格獲得州貸款、補助金和稅收抵 免,並透過調查和審查該等房東的財務穩健性和抵押權狀況,從而確認是否有跡象表明 房東過度利用其房產組合或被指控透過騷擾增大租戶流動性。
- 攜手多家市級機關成立聯合專責小組,以解決在布碌崙北部及全市其他社區違反規定與 破壞租金管制公寓的問題。

於2014年初協助執行新的租金管理規定以支援新租金法,其措施包括:明確如何計算並驗證公寓改造;提高違反規定的租金門檻;提高收入門檻;以及將空置津貼限定為每年僅一次,從而限制房東一年多次讓租戶搬進與搬出同一公寓的能力-其惟一目的便是增加空置津貼,從而將公寓租金提升至2,500美元的門檻之上以規避法規。

該小組的行動,連同州長 Cuomo 於 2011 年加強的租金法,業已扭轉了違規趨勢,如今脫離該系統的公寓數目已少得多。連同自州長上任以來由 HCR 資助建造的 6,000 套租金管制公寓,紐約州租金管制公寓的數目正在不斷增加。

###

欲知詳情,請造訪 <u>www.governor.ny.gov</u> 紐約州 | Executive Chamber | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418

WE WORK FOR THE PEOPLE PERFORMANCE * INTEGRITY * PRIDE
