



立即發佈：2021 年 12 月 7 日

凱西·霍楚爾州長

## 霍楚爾州長宣佈頒布顯著增加對閣樓居民的保護的法律

### 立法 (S.6950/A.7667)

*規定，破壞臨時多住宅單元的基本服務和宜居性或不為臨時多住宅單元提供基本服務和宜居性的行為屬於違法行為，並允許租戶向住房法庭提出索賠*

*法律允許閣樓居民在紐約市住房法庭尋求保護，以防止房東不提供基本服務，包括：供暖、熱水、電、燃氣和一般房東忽視*

凱西·霍楚爾州長今天宣佈最近頒佈的立法

(S.6950/A.7667)，該立法規定，破壞臨時多住宅單元的基本服務和宜居性或不為臨時多住宅單元提供基本服務和宜居性的行為屬於違法行為，並允許租戶向紐約市住房法庭 (New York City Housing Court)

提出索賠。該法案規定，任何閣樓所有者破壞、拒絕提供或中斷基本服務，或在多住宅單元中或為現有「閣樓法」涵蓋的任何租戶中創造不適宜居住的環境都屬於違法行為。基本服務的例子包括供暖、熱水、電力和燃氣。不適合居住的環境的例子可能包括存在洩漏、發黴或缺乏建築維護而造成危險的環境。該法律於 2021 年 12 月 1 日生效。

**霍楚爾州長表示**，「住在有暖氣和熱水等基本服務的家中並不是一種奢侈——這是每個紐約人應該擁有的基本人權。」「這項常識性立法使租戶在被拒絕提供基本服務時可以在住房法庭上獲得補救，這是確保紐約人在家中安全的關鍵一步。」

**副州長佈賴恩·本傑明 (Brian Benjamin)**

表示，「人們不應該因為一個平常而過時的法律漏洞而擔心自己家裡沒有所需的基本服務。閣樓和多住宅單元租戶應享有與其他紐約居民相同的基本權利。感謝法案的發起者，並感謝霍楚爾州長簽署這一重要的立法。」

《多住宅法》於 1982

年頒佈，確立了《閣樓法》，並在紐約市創造了一類名為臨時多住宅或「閣樓」的新建築。閣樓是以前用作住宅的商業和製造閣樓空間。《閣樓法》亦成立了閣樓委員會，以協調這些空間向安全的住宅單元的合法轉換。

在過去幾年中，合法指定的「閣樓」的居民受到騷擾和忽視的情況越來越多，並且無法總是在紐約市住房法庭解決他們的不滿，而幾乎所有其他租戶都可以在該法庭尋求補救。騷擾和忽視的例子包括不提供基本和必要的服務，例如供熱、熱水、電和燃氣，以及未能維持安全和適當的居住條件：未能修復洩漏、修復黴菌和其他類似問題。閣樓租戶由於無法在住房法庭上解決自己的不滿，所以一直無法獲益於紐約州和紐約市在過去十年中為租戶廣泛頒佈的日益擴大的保護，包括人人都可以免費請代表在紐約市住房法庭出庭。

最近的法庭判決已經明確表明，在紐約住房法提供的更廣泛的保護下，閣樓租戶無法在住房法庭上充分行使自己的權利，而不得不在閣樓委員會面前出庭，該委員會尚未完全具備解決房東的騷擾和忽視問題的能力。該立法解決了這個基本問題，並擴大了對居住在閣樓中的租戶的保護，使之免受房東騷擾，並澄清這些租戶可以在住房法庭上提出某些投訴。

現在，一旦租戶向閣樓委員提交了公寓正常化的申請，並且閣樓委員會已為案件分配了案卷編號，新法律就會禁止閣樓的房東切斷建築物的基本服務。此外，該立法禁止房東在閣樓委員會審理案件期間驅逐閣樓的租戶，並允許租戶除了向閣樓委員會提出投訴外，亦可以向住房法庭提出投訴。最後，立法允許租戶向住房法庭提出投訴，並要求房東繼續提供基本服務。獲得配備必要便利設施的適當生活空間應該是一項普遍的權利，而絕不是閣樓租戶獨有的權利。

**參議員朱莉婭·沙拉澤 (Julia Salazar)** 表示，「當《閣樓法》在 2019 年更新和加強時，其目的是為閣樓租戶提供保護和公平的流程。與維修和宜居性有關的問題應該在住房法庭審理，而不是由閣樓委員會審理，因為閣樓委員會沒有能力解決這些問題。我感謝凱西·霍楚爾州長簽署了這項立法，該立法將修改《閣樓法》，並為閣樓租戶提供與其他租戶一樣的安全和宜居住房保護。」

**議員黛博拉·J·格利克 (Deborah J. Glick)** 表示，「讓法庭誤讀閣樓法規真令人失望。該法案將確保所有租戶（包括閣樓租戶）都可以在缺乏基本服務時訴諸住房法庭。該措施澄清，當閣樓租戶尋求住房服務問題的補救時，住房法庭，而非閣樓委員會才是合適的機構。由於城市管理部門的分區變化削弱了以前的保護，澄清這一權利變得更加重要。雖然紐約市已經參考了州住房法規，但這項措施將確保閣樓租戶的法律追索權。」

**參議院住房委員會主席、參議員布賴恩·卡瓦納 (Brian Kavanagh)** 表示，「近年來，透過頒佈《住房穩定和租戶保護法》的廣泛條款和加強《閣樓法》的具體立法，我和立法機關的同事們已經明確表示，我們將採取必要措施確保每個紐約人都能獲得穩定、安全和負擔得起的住房。當然，當某些不道德的業主採取措施使租戶的房屋無法居住時，這種努力包括提供有效的回應。我讚揚和感謝參議員朱莉婭·沙拉澤和議員黛博拉·格利克，他們一直是保護閣樓租戶事業的有力擁護者，並讚揚和感謝凱西·霍楚爾州長，她在擔任我們的執行長的不長的時間內，已經在保護紐約人的家園方面取得了長足的進步。」

**議會成員史蒂文·辛布羅維茨 (Steven Cymbrowitz)**

表示，「所有租戶都有平等獲得宜居的生活空間和基本保護的權利，以及在這些權利被拒絕時尋求法律補救的權利。這項新法律將意味著閣樓租戶最終將獲得與其他租戶相同的法律保護，並且在必要時可以選擇在住房法庭尋求正義。」

**紐約州租戶與鄰居協會 (New York State Tenants & Neighbors) 執行董事吉內西斯·阿奎諾 (Genesis Aquino)**

表示，「該法案的通過不僅僅意味著填補漏洞，允許閣樓租戶行使他們的宜居條件權利，並且離消除紐約州不合標準的住房又近了一步。作為一個為租戶爭取安全住房權利的組織，紐約州租戶和鄰居協會瞭解不安全的住房條件對人們健康的影響，我們讚揚霍楚爾州長簽署閣樓法法案並承認所有租戶都應該有一個體面的家。我們亦感謝國會議員格利克和參議員沙拉澤共同提出這項必要立法的法案。」

**公平住房教會聯合會公民參與與研究 (Civic Engagement & Research from Churches United for Fair Housing)**

主任惠特尼·胡表示，「這是租戶權利的一大勝利，特別是因為閣樓租戶特別容易被房東拒絕提供基本服務。我們很高興看到霍楚爾州長和她的政府不斷前進，來確保所有紐約人擁有有尊嚴的生活空間和保護。我們也感謝參議員朱莉婭·沙拉澤和國會議員黛博拉·格利克對這項必要立法的持續倡導和工作。」

**全民住房正義 (Housing Justice for All) 運動協調員西亞·威福爾 (Cea Weaver)**

表示，「紐約的所有租戶都必須有權在住房法庭保護自己免受驅逐和拒絕不安全的居住條件，我感謝參議員沙拉澤、議員格利克和霍楚爾州長確保閣樓租戶與所有其他租戶享有相同的權利和保護。數十年來，閣樓公寓為紐約提供了經濟適用房的重要來源——今天的立法承認了這一事實，並確認了我們社區成千上萬租戶的這些重要權利。」

###

可造訪網站 [www.governor.ny.gov](http://www.governor.ny.gov) 瀏覽更多新聞  
紐約州 | 州長辦公室 | [press.office@exec.ny.gov](mailto:press.office@exec.ny.gov) | 518.474.8418

[退出訂閱](#)