



# 租户依据洛杉矶市《反骚扰租户条例》 (TAHO) 行使其权利的指南



# 什么是骚扰？

租户有法律权利在其家中享有“和平及安宁”的生活。 这是指您有权不受到房东不合理的打扰或妨碍。骚扰是指您的房东（或受其控制的他人）故意做出或不做出某些行为，目的在于打扰您在自己家中的和平及安宁。 骚扰可包含许多方面，如威胁、口头虐待、拒绝维修、及其他在洛杉矶市「反骚扰租户条例」中所解释的事项（有些人简称TAHO）。

# 如果我被房东骚扰了，我该怎么办？

洛杉矶市租户反骚扰条例（TAHO）赋予您两项权利：

## 第一项权利：起诉您的房东。

- A) 您可以告您的房东并要求法庭让他们停止骚扰您及赔偿您所造成的伤害。您可以在小额法庭告您的房东，或者您也可以找一位律师帮您在小额法庭之外告房东。在小额法庭当中任何一方都不可有律师代理且法官最多可给您的金额最高是 \$10,000 元。
- B) 如果您胜诉，法庭能给您：
  - 1) 赔偿金以支付您遭受的损害。您必须向法官提出证据证明您是如何受到损害及损害所需的花费。举例来说，如果房东拒绝维修而让您自己支付维修费用，您则需要提供收据证明您的维修花费。
  - 2) 依据住房服务的减少而减少您欠房东的租金金额。
  - 3) 每次房东违反反骚扰租户法规，最高处以 \$10,000 元的罚款，但取决于情况的轻重。如果您是残疾人士或年龄超过 65 岁，您可在每次房东违法时取得额外的 \$5,000 元。
  - 4) 若是因为骚扰而搬迁，则需支付搬迁费用。
  - 5) 法庭下令让房东停止骚扰您；及
  - 6) 法庭认为合适您案件的任何其他事项。

- C) 洛杉矶法律援助基金会 (LAFLA) 有信息能帮助租户在小额法庭起诉其房东。请致电 (800) 399-4529 或访问 <https://lafla.org/covid-resources/renters-small-claims/> 以取得更多信息。

**第二项权利:** 如果您的房东为了驱逐您而告您，被骚扰可能是一种辩护方式。您应该告诉法庭您被房东骚扰的全部情况来为自己的房客驱赶案进行辩护。这项辩护方式被称作“肯定性辩护 (affirmative defense)”而驱逐案件则称为“非法占有 (unlawful detainer)”。您在第一次回应您的驱逐案时，您必须提出所有的「肯定性辩护」。如果您收到了驱逐诉讼的文件，您应该尽快咨询一位律师。一旦收到了驱逐案的文件您只有 5 天的时间提出回应。如果您不提供回应，您则可能自动败诉，这称作“缺席判决 (default judgment)”。

洛杉矶市的法律会惩罚违法的房东。如果您告诉您的房东这些惩罚方式，这可能让他们停止对您的骚扰。

- 1) 第一，洛杉矶市可对骚扰租户的房东提出刑事指控。刑事指控最高刑法为每项指控最高罚款\$1,000 元、最多监禁 6 个月、或两者皆适用。
- 2) 第二，《城市租赁稳定条例》(City's Rent Stabilization Ordinance 也称为“LARSO”) 有一项《租金调整惩罚》来保护租赁单位。这指的是如果您搬离您的单位因为房东对您进行骚扰，而您也在针对房东的骚扰案件中胜诉，该房东只能以租给您的相同价格出租该单位。这可以遏止房东为了提高租金而骚扰租户迫使其迁出。房东向下一位租户收取的租金只能与您支付的租金相同。

## 洛杉矶市 TAHO 法规当中的骚扰

- A) 洛杉矶市通过了一项法律，规定房东骚扰租户属于违法行为。所有为了伤害您及无合法目的的骚扰均属非法。这项法规提供了 16 个骚扰例子：
- 1) 减少或终止一项您的租约、合同、或法律规定该有的住房服务。举例来说，拿走您租约中包含的停车位、关掉您的暖气、或取消洗衣服务。
  - 2) 未做到法律规定所需要的维修。例如，不修理热水器或水管。
    - a) 在为了维修而起诉之前，您必须先“通知”您的房东（这是指您必须告诉他们）需要维修的事项并且给他们合理的时间去进行维修。该通知必须以书面完成，您也必须留有副本及已经给予房东的证明。所谓「合理的时间」去进行维修取决于所需维修的严重性。例如，冬天没有暖气比夏天没有暖气来的更紧急。两周一般来说是修理所需的合理时间。

- 3) 以不合理的方式进入或拍摄您所居住单元的房东。如果有合法的理由（例如：维修）并且提供「合理」的通知或者在紧急状况下则无需通知，房东是可以进入您的单元。二十四（24）小时一般来说是合理的通知时间以进入您的单元。如果您认为房东进入您单元的方式不合理，请找一位律师讨论您的情况。
- 4) 房东使用言语或肢体语言威胁伤害您的人身。
- 5) 房东以提议给您钱的方式尝试强迫您搬走。
  - a) 依租户买断通知计划规定，房东可提议买断您的 LARSO 单元。您的房东需通知您有关您的法律权利。如果他们做到了这一点，买断的提议就不属于骚扰。
- 6) 房东为了让您搬走而对您撒谎、误导、或隐瞒重要信息。
- 7) 房东威胁驱赶您，包括依据一些没有理由相信是真实的事，向您送达驱逐通知。
  - a) 在房东为本条款对骚扰的规定负责之前，您必须先赢得驱逐案或者让该案被撤销。
- 8) 房东威胁要做出或不做出一些事来干扰您的居家和平及安宁。或者房东威胁要做出或不做出某些让租赁单元住不下去的事。
- 9) 当您支付租金的方式是按租约规定应该使用的方式或您惯用的方式付款时，房东却拒绝认同或接受您的租金。
- 10) 房东询问有关您的移民身份或您家人或室友的移民身份。这可包括您的房东让您、您的家人、或一位室友说出或提出证明关于移民身份的事物。
  - a) 如果您居住在像是“Section 8”这类有补助金的住处，住房当局“Housing Authority”能向您询问移民身份且这不违法。
- 11) 房东威胁要向任何人提供或提供有关您家庭移民身份的信息。
- 12) 房东提供您的信息或威胁将您的信息提供给政府中的某个人，以迫使您搬走，或因为您做了一件受法律保护的事情。例如，如果您的房东威胁说，如果您不停止抱怨恶劣的条件，或者如果您不搬走，就打电话给儿童保护机构。
- 13) 房东因为您的种族、性别、性取向、或受法律保护的其他特征而对您歧视。
  - a) 一般来说您需要证明房东歧视您是因为这些受保护的特征。这可能较难证明因为可能很难找到证据来证明房东为何有如此的行为。

- 14) 房东报复您，因为您与其他租户成立组织或成立租户公会。
- 15) 房东侵犯您的隐私或询问一些侵犯您隐私的问题。例如：询问有关您的合法居民或公民身份，或社会安全号码只为了骚扰您。
  - a) 有补助金的住房和其他情况下，房东可能被允许依法询问您的社会安全号码。请咨询律师确认房东询问您的社会安全号码是否合法。
- 16) 反复做出或不做出一些事以严重妨碍您在家中拥有和平及安宁居住的权利，或是做出很有可能让人想搬走的事。

## 经历过骚扰的租户清单

### A) 将全部都写下来：

- 1) 尽您所能写下所有关于房东做错的事项。包括日期和任何看见事发经过的其他人的姓名。也记录下您所做的一切，例如打电话给水电公司因为被停水停电或曾告诉房东/物业管理人做某些事（例如维修）或停止某些行为（例如不提供通知就进入您家中）。与您房东之间的沟通交流的书面纪录，好让您有事件经过的纪录。电邮或短信也是收发这些沟通交流的好方式。与房东沟通交流时请保持简短、提供充分资讯及正式。
  - a) 记录发生的事。例如，「2022 年 7 月 15 日—早上 4 点停电直到周日晚上 10 点。打了电话给 DWP 及发电邮给物业管理员。太太和住在 4C 单位的邻居都是证人。」
- 2) 保留文件和沟通交流纪录的副本：
  - a) 您应该保存全部您能保存有关您被骚扰的经历。保留与房东直接往来的短信/电邮。如果您收到过房东、水电公司的通知信函，或任何书面有关您经历的文书，都保留一份副本。如果您提交诉讼起诉房东，您会需要用到这些信息来证明您曾经是如何遭受骚扰的。

### B) 寄出一份正式信函告诉您的房东去做某些事（例如需要修理）或停止某些行为（例如骚扰您）。

- 1) 如果您的房东骚扰您，请寄一封信告诉他停止。即使骚扰您的是一位管理员，也请寄一封信给您的房东。如果您认为寄信会让事情更严重，请找律师或租户组织讨论。但是，您必须在起诉房东之前，先寄一封信给您的房东给他机会在收到信函后停止该行

为。如果在收到您的要求信函后的一段合理时间内停止了骚扰行为，您就不能以骚扰为理由起诉他们。您应该在提交诉讼前先与律师讨论您的情况。

- 2) 向洛杉矶住房部门（LAHD）提交投诉。LAHD 或许能让您的房东停止骚扰行为。即使 LAHD 无法帮忙，提交投诉也可显示您尝试解决问题而且也可能可以帮到其他租户。请致电 LAHD（866） 557- 7368 或 <https://housing.lacity.org/residents/file-a-rso-complaint> 上网查询。
- 3) 找律师谈话或考虑提交小额诉讼。如果您符合 LAFLA 的法律服务资格，LAFLA 或许可以帮您起诉您的房东或者帮到您的小额案件。您可以致电 LAFLA（800） 399-4529 或上网 [www.lafla.org](http://www.lafla.org) 查询。如果 LAFLA 无法帮到您，我们可提供您一个律师名单看有谁能帮到您。

