

# Mga Pagbabago sa 2019 sa mga Batas ng Washington sa Nagpapaupa/Nangungupahan at Pagpapalayas

---



## Mga Nangungupahan at Nagpapaupa: Basahin ito!

Ang mga batas na nakakaapekto sa mga nangungupahan, nagpapaupa at ang proseso ng pagpapalayas ay nagkaroon ng malaking pagbabago sa taong 2019. Ang mga pagbabago ay nagkabisa noong Hulyo 28, 2019.

### Ano ang malalaman ninyo sa pagbabasa nito?

- Anu-ano ang mga pangunahing pagbabago sa batas
- Saan makakakuha ng karagdagang impormasyon

### Ano ang sinasabi ng batas?

Ang mga batas ng estado ng Washington ay tinatawag na **Revised Code of Washington (RCW)**. Ang mga pinakamahalagang batas na nakakaapekto sa mga nangungupahan at nagpapaupa ay matatagpuan sa **Residential Landlord-Tenant Act** (RCW 59.18). Ang mga batas sa proseso ng Pagpapalayas (Unlawful Detainer) ay matatagpuan sa RCW 59.12. Ang parehong batas ay ginawan ng malalaking pagbabago.

- **Ang mga nangungupahan ay mayroong mas maraming panahon (14 Araw) upang makahabol sa renta.**

Hanggang Hulyo 27, 2019: kung atrasado ang nangungupahan sa pagbabayad ng renta (kahit na isang araw lang), ang nagpapaupa ay magbibigay sa kanya ng “3 Araw na Paunawa upang Magbayad o Umalis.” Kung ang nangungupahan ay hindi makabayad ng lahat ng renta sa loob ng 3 araw, ang nagpapaupa ay maaaring magsampa ng demandang pagpapalayas laban sa kanya. Hindi kailangang tumanggap ang nagpapaupa ng di-buong bayad o mga plano sa pagbabayad.

Pagsapit ng Hulyo 28, 2019: kung ang isang nangungupahan ay atrasado ng isang araw sa renta, ang nagpapaupa ay dapat magbigay sa kanya ng isang **14 na Araw ng Paunawa upang Magbayad o Umalis**. Kasunod nito ang nangungupahan ay may 14 na araw upang

bayaran ang renta. Pagkatapos nito, ang nagpapaupa ay maaaring magsampa ng demandang pagpapalayas.

Kasama rin sa batas ang isang sapilitang form ng 14 na Araw na Paunawa upang Magbayad o Umallis na dapat gamitin ng mga nagpapaupa.

➤ **Mas maraming nangungupahan ang magkakaroon ng kakayahang magbayad at manatili sa kanilang tahanan.**

Dati, sa sandaling magsimula ang demandang pagpapalayas, hindi magawa ng karamihan ng mga nangungupahan na manatili—kahit na kaya nilang magbayad sa nagpapaupa ng lahat ng atrasadong renta, nahuling fee, at fee ng abugado na dapat nilang bayaran. Ngayon, mas maraming nangungupahan ang makakabayad sa rentang utang nila. Mas maraming nangungupahan ang makakabayad upang maiwasan ang pagpapalayas at pagkawala ng tirahan.

Ang mga hukom ngayon ay mas makakapag-agpang upang lumikha ng mga plano sa pagbabayad na mabisa para sa pareho ng nangungupahan at nagpapaupa. Mas maraming nangungupahan ang makakahabol sa renta sa pamamagitan ng mga plano sa pagbabayad, at mas marami ang panahon upang humingi ng tulong sa pamamagitan ng mga kawanggawa at ibang mga ahensiya upang mabayaran ang mga nagpapaupa (maging ang mga kada-buwang nangungupahan).

➤ **Ang mga nangungupahan ay hindi maaaring palayasin dahil sa hindi pagbabayad ng mga singil na hindi “renta”.**

Dati, maaaring kunin ng mga nagpapaupa ang mga bayad sa renta ng nangungupahan at ilalapat ang mga ito sa ibang mga uri ng “di-rentang” singil – nahuling fee, sinalungat na mga singil sa pagkukumpuni, ibang mga uri ng isang-beses na multa. Ngayon, dapat iaplay ng mga nagpapaupa ang mga bayad sa renta ng nangungupahan para sa renta (at ilang regular, buwanang mga pagbabayad sa utilidad) muna.

Maaari pa ring magtangka ang mga nagpapaupa na palayasin ang isang nangungupahan kung naging atrasado siya sa renta (pagkatapos bigyan ng isang 14 na Araw na Paunawa) pero hindi maaaring tangkaing palayasin ang isang nangungupahan dahil sa pagkaatrasado sa mga “di-rentang” fee at multa. (Magagawa pa rin ng mga nagpapaupa na maghabla upang makolekta ang mga singil na ito sa ibang panahon, halimbawa, sa Small Claims Court).

➤ **Mga bagong limitasyon sa mga fee ng abugado.**

Dati, kahit na ang isang nangungupahan ay natalo sa isang hablang pagpapalayas sa pamamagitan ng default (dahil hindi sila nakatugon sa tamang oras o dahil hindi sila

nagpakita), ang nagpapaupa ay maaari pa ring sumingil ng mga fee ng abugado mula sa kanila sa pamamagitan ng hatol na pagpapalayas.

Ngayon, ang mga abugado ay hindi makakasingil ng mga fee sa default na hatol (tulad ng kung saan ang isang nangungupahan ay hindi nakatugon sa tamang panahon o umalis na lang).

Ang mga fee ng abugado ay limitado rin sa mga kaso kung saan ang mga nangungupahan ay may utang na mas mababa kaysa 2 buwang renta o mas mababa kaysa \$1200.

➤ **Mas maraming nagpapaupa ang maaaring magbigay sa mga nangungupahan ng mga papel ng pagpapalayas sa pamamagitan ng pagkakabit sa pinto at pagpapakoreo.**

Ang isang nagpapaupa ay dapat pa ring gumamit ng “angkop na pagsisikap” upang personal na iabot ang mga papel sa isang nangungupahan sa tahanan.

Dati, kung iyon ay hindi naging mabisa, kailangan ng nagpapaupa na kumuha ng permiso ng isang hukom upang ihain ang mga papel ng pagpapalayas sa pamamagitan ng pagkakabit sa pinto at pagpapakoreo.

Ngayon, pagkatapos ng 3 masikap na pagtatangka (higit sa 2 araw) na maghain nang personal sa nangungupahan, ang ilang nagpapaupa ay maaaring magpaskil o magpapakoreo ng mga papel ng pagpapalayas kahit walang permiso ng isang hukom.

➤ **60 araw na paunawa ang iniaatas para sa karamihan ng mga pagtataas ng renta.**

Dati, ang isang nagpapaupa ay maaaring magbigay ng isang nakasulat na paunawa 30 araw nang maaga upang itaas ang renta sa isang kada-buwang nangungupahan. Ngayon, ang mga nagpapaupa ay dapat magbigay ng hindi bababa sa 60 araw na paunawa (sa halos lahat ng kaso).

Gayon din, ang mga nagpapaupa ay hindi maaaring magtaas ng iyong renta sa gitna ng iyong panahon ng pagrenta (maliban kung naninirahan ka sa partikular na tinutustusang mga yunit ng pabahay kung saan ang iyong renta ay nagbabago kapag nagbago ang iyong kita).

➤ **120 araw na paunawa ang iniaatas bago ang malalaking pagbabago ng yari.**

Dati, ang isang tagapagtayo na gustong magbago ng paggamit ng apartment o lubos na baguhin ang yari nito ay maaaring magbigay sa lahat ng kada-buwang nangungupahan ng 20 araw na paunawa bago tapusin ang pangungupahan ng mga ito.

Ngayon, ang mga nagpapaupa ay dapat magbigay sa mga nangungupahan ng 120 Araw na paunawa bago gumawa ng malalaking pagbabago sa paggamit ng isang gusaling apartment o lubos na iremodelo ito (at paalisin ang lahat).



### **Babala!**

Ang mga batas na nakakaapekto sa mga nagpapaupa at nangungupahan ay maaaring maging kumplikado, lalo na pagkatapos ng malalaking pagbabagong tulad nito.

Ang impormasyong ito ay nagbibigay ng basikong buod lamang. Dapat malaman ng mga nagpapaupa at nangungupahan na may ilang mahahalagang eksepsiyon sa mga batas na ito!

Makakahanap ka ng mas detalyadong impormasyon sa [WashingtonLawHelp.org](http://WashingtonLawHelp.org).

---

Ang publikasyong ito ay nagbibigay ng pangkalahatang impormasyon tungkol sa iyong mga karapatan at responsibilidad. Ito ay hindi nilalayong gawing panghalili sa ispesipikong payong pambatas. Ang impormasyong ito ay pangkasalukuyan pagsapit ng Hulyo 2019.

**© 2019 Northwest Justice Project — 1-888-201-1014.**

(Ang permiso para sa pagkopya at pamamahagi ay iginawad sa Alliance for Equal Justice at sa mga indibidwal para sa mga layunin lamang na hindi pangkomersiyo.)