

2019 年華盛頓州房東/租戶法及其驅逐法的變更



房東和租戶：請閱讀本文！

影響租戶，房東及其驅逐程序的法律在 2019 年有主要變更。這些變更於 2019 年 7 月 28 日生效。

通過閱讀此文您將學到什麼？

- 該法律的主要變化是什麼
- 從何處獲取更多信息

該法律說的是什麼？

華盛頓州的法律被稱為**華盛頓修訂法典**（RCW）。影響租戶和房東的最重要法律可以在**住宅房東/租戶法**（RCW 59.18）中找到。驅逐程序（非法拘留者）的法律可以在 RCW 59.12 找到。這兩項法律在 2019 年都發生了主要變更。

➤ 租戶有更多時間（14 天）支付租金。

直至 2019 年 7 月 28 日為止，如果租戶沒有及時支付租金（即使是落後了一天），房東會給他們“3 天內付款否則搬遷的通知”。如果租戶不能在 3 天內支付所有租金，房東可以對他們提出驅逐訴訟。房東不必接受部分付款或付款計劃。

在 2019 年 7 月 28 日之後：如果租戶抵遲付一天的地段租金，房東必須給他們**14 天內支付租金否則搬遷的通知**。然後，租戶有 14 天的時間來支付租金。在此之後，房東才可以提出驅逐訴訟。

該法律還包括房東必須使用的 14 天內付款否則搬遷的必填表格。

➤ **更多租戶將能夠在支付租金的同時還能留在家中。**

以前，一旦驅逐訴訟開始，大多數租戶都無法入住 - 即使他們可以向房東支付他們所欠的所有未付租金，滯納金和律師費。現在，更多租戶將能夠償還他們所欠租金。更多租戶將能夠支付租金以避免被驅逐和無家可歸。

首要的是，法官現在可以更靈活地制定適用於租戶和房東的付款計劃。更多租戶將能夠通過支付計劃付款，並有更多時間通過慈善機構尋求幫助以支付給房東的租金（甚至是僅按月付款的租戶）。

➤ **租戶不能因不支付非“租金”的費用而被驅逐。**

以前，房東可以將租戶的租金用於其他類型的“非租賃”費用 - 滯納金，有爭議的維修費用，以及其他類型的一次性罰款。現在，房東必須首先將租戶支付的租金用於租金上（以及一些定期性的，每月公用事業費用）。

房東仍然可以試圖驅逐租戶，如果租戶落後於支付租金（在發出 14 天通知之後），但房東不能因未付“非租金”費用和罰款而試圖驅逐租戶。（房東仍然可以提出訴訟，例如，在小額索賠法庭起訴，試圖在以後收取這些費用）。

➤ **對律師費的新限制。**

以前，即使租戶因違約而敗訴於驅逐訴訟（因為他們搬遷或因為他們無法出席），房東仍然可以通過驅逐判決向他們收取律師費。

現在，律師不能在違約判決中收取費用（例如租戶無法及時回復或只是搬遷了）。

如果租戶欠交不到 2 個月的租金，或低於 1200 美元的租金，律師費也會受到限制。

➤ **更多房東可以通過敲門和郵寄服務給租戶發出驅逐文件**

房東仍然必須履行“應盡職責”親自將驅逐文件交給租戶。

以前，如果這不起作用，房東必須得到法官的許可，通過敲門和郵寄服務發出驅逐文件。

現在，經過 3 次盡職嘗試（超過 2 天）親自給租戶發出文件後，一些房東可以在未經法官許可的情況下公布和郵寄驅逐文件。

➤ 大多數租金的增加必須提前 60 天通知租戶。

以前，房東可以提前 30 天發出書面通知，提高租戶的月租金。現在，房東必須至少提前 60 天發出通知（幾乎在所有情況下）。

此外，房東在租賃期間不能提高租金（除非您住在某些補貼住房單元，當您的收入發生變化時，您的租金會發生變化）。

➤ 必須提前 120 天發出重大裝修通知。

以前，想要更改公寓用途或者完全翻新公寓的開發商可以在租約結束之前提前 20 天給所有按月付租金的租戶發出通知。

現在，房東必須提前 120 天通知租戶，然後才能對公寓樓的使用進行重大改動或徹底改造（並讓每個人都離開大樓）。



警告！

影響房東和租戶的法律會很複雜，特別是在這樣的重大變化之後。

此信息僅提供基本摘要。房東和租戶都應該知道，這些法律有些重要的例外！

您可以在 WashingtonLawHelp.org 網站上找到更多詳細信息。

本出版物提供有关您权利和责任的一般信息，沒有要取代具体法律建议的意圖。

此信息為截至 2019 年 7 月的最新信息。

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

（複製和分發僅授予非商業用途的公平司法聯盟和個人。）