



OVERVIEW OF SB 91/ AB 80

(as of 1-26-21)

Rent Relief

The state has created a scheme to distribute existing rent assistance funds given to California by the federal government. Landlords can apply for funding and receive up to 80% of a tenant's unpaid rent from April 1, 2020 to March 31, 2021. If the landlords take these funds, they must forgive the tenant's remaining rent. Landlords are not required to take this 80/20 deal. The law does not stop a landlord from discriminating against certain tenants by taking the 80/20 deal for some tenants and not for others.

If the landlord does not want to participate in the rent assistance program, a tenant can apply. However, the tenant will only receive 25% of their unpaid rent. Cities can distribute the federal funds differently, but if they do, tenants in those cities will lose certain tenant protections.

25% Payment Requirement Extended

The original law, AB 3088, required tenants to make a 25% payment to their landlord by January 31 to be protected from eviction (under state law). The new law prohibits landlords from filing non-payment evictions until June 30. Tenants still must pay 25% of the rent from September 2020 to June 2021 to be permanently protected from these evictions. All 25% payments are now due June 30 rather than January 31. Tenants still must qualify for the protections and return signed monthly declarations of hardship under the penalty of perjury.

State Eviction Protections are Extended Through June, but Most Loopholes Remain

The bill extends existing eviction protections in the last state bill, AB 3088, through June 30, 2021. Those protections stop some evictions of tenants who can't pay rent and ban evictions for no cause. The bill fails to close most loopholes in the law that have allowed landlords in many cities and counties to evict tenants during the pandemic. The bill does not ban all evictions or stop existing eviction cases from going forward.

Bans Cities and Counties from Passing Stronger Eviction Protections

Until July 1, cities and counties continue to be blocked from passing any new COVID-19 eviction protections stronger than the state law. Any local eviction protections passed after August 19, 2020, are invalidated.

Other Measures in the Bill

- Landlords are temporarily banned from selling rental debts to third parties.
- The amount of attorney's fees that can be collected by either a landlord or tenant are limited.
- Landlords can file rent collection cases in small claims court beginning August 1 but are not required to bring their cases there
- Landlords cannot file court cases to collect unpaid rent until July 1 (unless your city opts out of the state's funding scheme)
- Landlords cannot collect late fees for rent that was late due to the pandemic.



RESUMEN DE PROYECTO DE LEY SB 91/ AB 80

(Actualizado 26 de enero, 2021)

Alivio de pago de alquiler

El estado ha creado un plan para distribuir los fondos existentes de asistencia para el alquiler que el gobierno federal otorga a California. Los propietarios pueden solicitar financiación y recibir hasta el 80% del alquiler no pagado por inquilino desde el 1 de abril de 2020 hasta el 31 de marzo de 2021. Si los propietarios toman estos fondos, deben perdonar el alquiler restante del inquilino. Los propietarios no están obligados a aceptar este trato 80/20. La ley no impide que el propietario discrimine a ciertos inquilinos al aceptar el trato 80/20 para algunos y no para otros. Si el propietario no desea participar en el programa de asistencia para el alquiler, un inquilino puede presentar una solicitud. Sin embargo, el inquilino solo recibirá el 25% de su alquiler aún no pagado. Las ciudades pueden distribuir los fondos federales de manera diferente, pero si lo hacen, los inquilinos de esas ciudades perderán ciertas protecciones para los inquilinos.

Requisito de pago del 25% extendido

La ley original, AB 3088, requería que los inquilinos hicieran un pago del 25% al propietario antes del 31 de enero para estar protegidos contra el desalojo (según la ley estatal). La nueva ley prohíbe a los propietarios presentar desalojos por falta de pago hasta el 30 de junio. Los inquilinos aún deben pagar el 25% del alquiler desde septiembre de 2020 hasta junio de 2021 para estar permanentemente protegidos de estos desalojos. Todos los pagos del 25% vencen el 30 de junio en lugar del 31 de enero. Los inquilinos aún deben calificar para las protecciones y devolver las declaraciones firmadas de dificultad económica bajo pena de perjurio.

Las protecciones estatales contra desalojos se extienden hasta junio 2021, pero siguen fallas

El proyecto de ley extiende las protecciones de desalojo existentes en el último proyecto de ley

estatal, AB 3088, hasta el 30 de junio de 2021. Esas protecciones detienen algunos desalojos de inquilinos que no pueden pagar el alquiler y prohíben los desalojos sin causa. El proyecto de ley no corrige ninguna de las fallas legales que han permitido a los propietarios en muchas ciudades y condados desalojar a los inquilinos durante la pandemia. El proyecto de ley no prohíbe todos los desalojos ni impide que los casos de desalojo existentes sigan adelante.

Prohíbe a las ciudades y condados aprobar protecciones más estrictas contra los desalojos

Hasta el 1 de julio, las ciudades y los condados continúan sin poder aprobar nuevas protecciones de desalojo COVID-19 más fuertes que la ley estatal. Se invalida cualquier protección de desalojo local aprobada después del 19 de agosto de 2020.

Otras medidas en el proyecto de ley

- Se prohíbe temporalmente a los propietarios vender deudas de alquiler a terceros (agencias de colección).
- El monto de los honorarios de abogados que puede cobrar el propietario o el inquilino es limitado.
- Los propietarios pueden presentar casos de cobranza de alquiler en la corte de reclamos menores a partir del 1 de agosto, pero no están obligados a presentar sus casos allí.
- Los propietarios no pueden presentar demandas judiciales para cobrar el alquiler no pagado hasta el 1 de julio (a menos que su ciudad opte por no participar en el plan de financiación del estado).
- Los propietarios no pueden cobrar cargos por pagos atrasados por el alquiler que se retrasó debido a la pandemia