

# Maintaining Habitability

Workshop  
Oct. 20, 2022

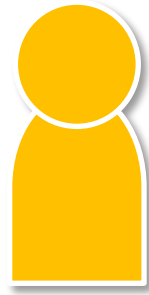
# Mantener la habitabilidad

Taller  
20 de octubre de 2021

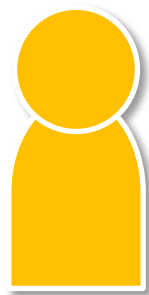


# Introductions / Introducción ...

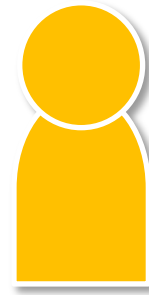
**City of Mountain View / Ciudad de Mountain View  
Staff / Personal**



Andrea  
Kennedy



James  
Olsen



Ana  
Jimenez

# Reminder / Recordatorio...

City Staff is not able to offer legal advice.

But...

We can offer tips, best practices, about maintaining habitability and City programs.

El personal de la ciudad no puede ofrecer consejo legal.

Pero...

Podemos ofrecer consejos, mejores prácticas, sobre el mantenimiento de la habitabilidad y los programas de la ciudad.

# Habitability / Habitabilidad:

What is it?

¿Qué es esto?



Look  
Mira



Feel  
Siente



Home  
Casa

Technically...

Técnicamente...

# The Law...

---

## State Law

“Implied Warranty of Habitability”  
Defines certain standards of habitability landlords must meet

(Civil Code 1941.1)

## Local Code

Provides clarity and detail about habitability standards

(MV City Code)

# La Ley...

---

## Ley del Estado

“Garantía implícita de habitabilidad”.  
Define ciertas normas de habitabilidad que los propietarios deben cumplir  
(Civil Code 1941.1)

## Código local

Proporciona claridad y detalle sobre las normas de habitabilidad  
(MV City Code)

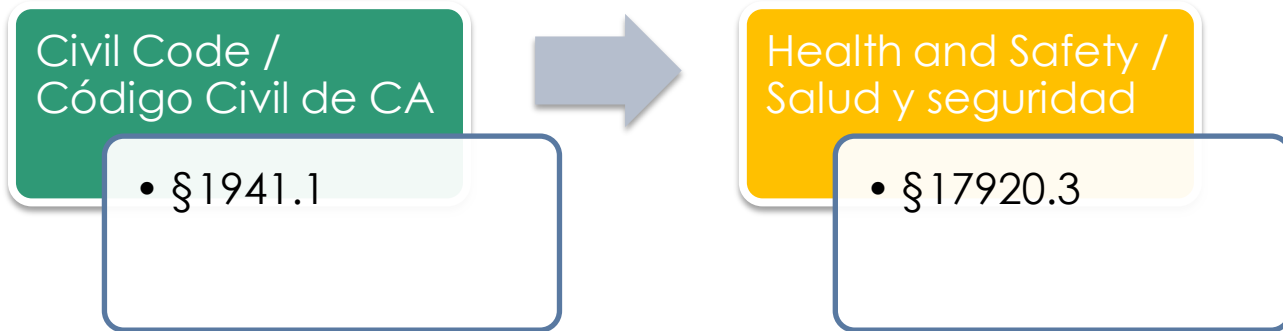




State Law:  
CA Civil Code /  
Ley del Estado:  
Código Civil de CA

# CA State Laws / Leyes del Estado de CA

---



# CA State Law: Landlord Responsibilities

Landlords must:  
(Provide rental units in  
"habitable" condition  
(CC 1941.1))



# Ley del Estado de CA:

## Responsabilidades del propietarios

---

Los propietarios deben:

Proporcionar unidades de alquiler en condiciones "habitables"

(CC 1941.1)



# CA State Law: Tenant Responsibilities

Tenants must:

Take reasonable care of rental unit and common areas. And keep in good condition.

Tenant is responsible for damage caused by tenant or tenant's guests, children or pets

(CC § 941.2)



# Ley del Estado de CA:

## Responsabilidades del inquilino

Los inquilinos deben:

Cuidar razonablemente la unidad de alquiler y las zonas comunes. Y mantener en buen estado. El inquilino es responsable de los daños causados por el inquilino o sus invitados, niños o mascotas

(CC 1941.2)

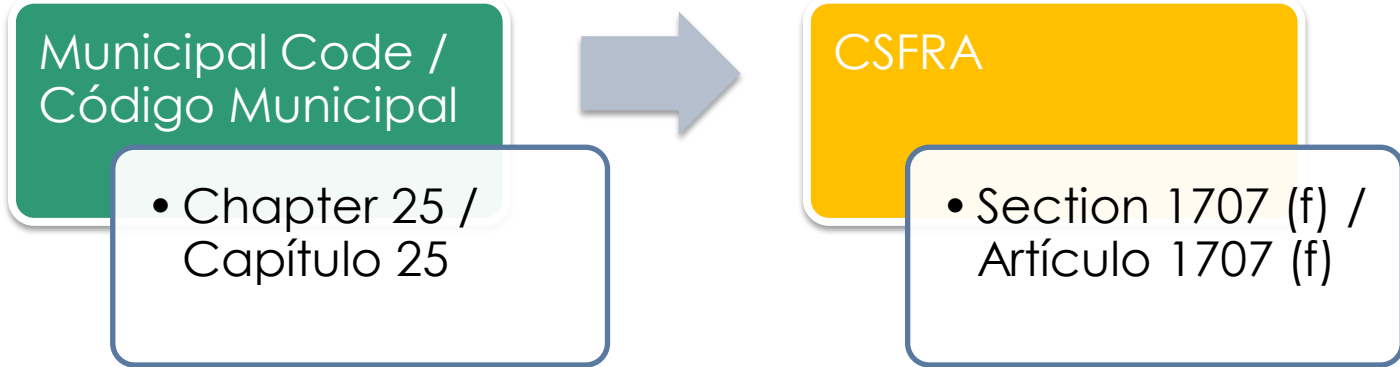


City of  
Mountain View  
/ Ciudad de  
Mountain View

[mountainview.gov/rentstabilization](https://mountainview.gov/rentstabilization)

# City of Mountain View / Ciudad de Mountain View

---







MV Municipal  
Code Chapter 25 /  
Código Municipal  
de MV Capítulo  
25

# MV Municipal Code: Multi-Family Housing Inspection Program

## Chapter 25 of the Municipal Code...



1.

Ensure proper maintenance



2.

Implement the City's housing goals



3.

Preserve and protect multi-family housing



4.

Promote health, safety and welfare



5.

Avoid deterioration and blight

# Código Municipal de MV: Programa de inspección de viviendas multifamiliares

## Capítulo 25 del Código Municipal...



1.

Garantizar un mantenimiento adecuado



2.

Aplicar los objetivos de vivienda de la ciudad



3.

Preservar y proteger las viviendas multifamiliares



4.

Promover la salud, la seguridad y el bienestar

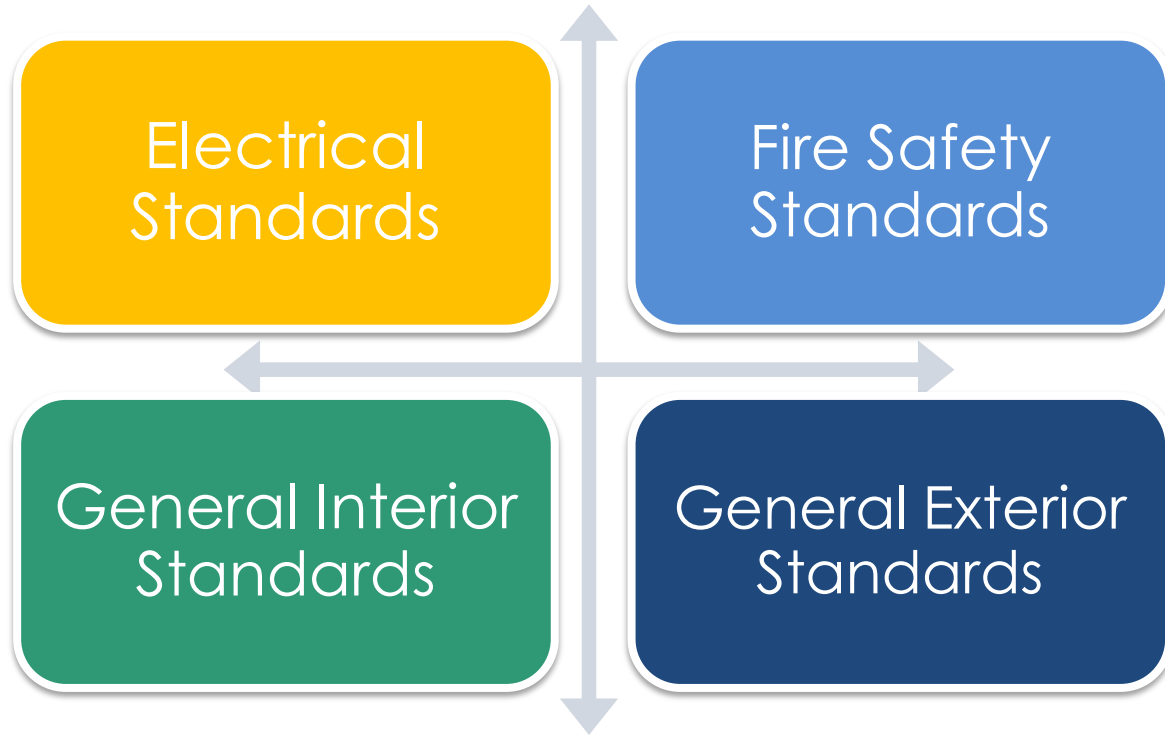


5.

Evitar el deterioro y la plaga

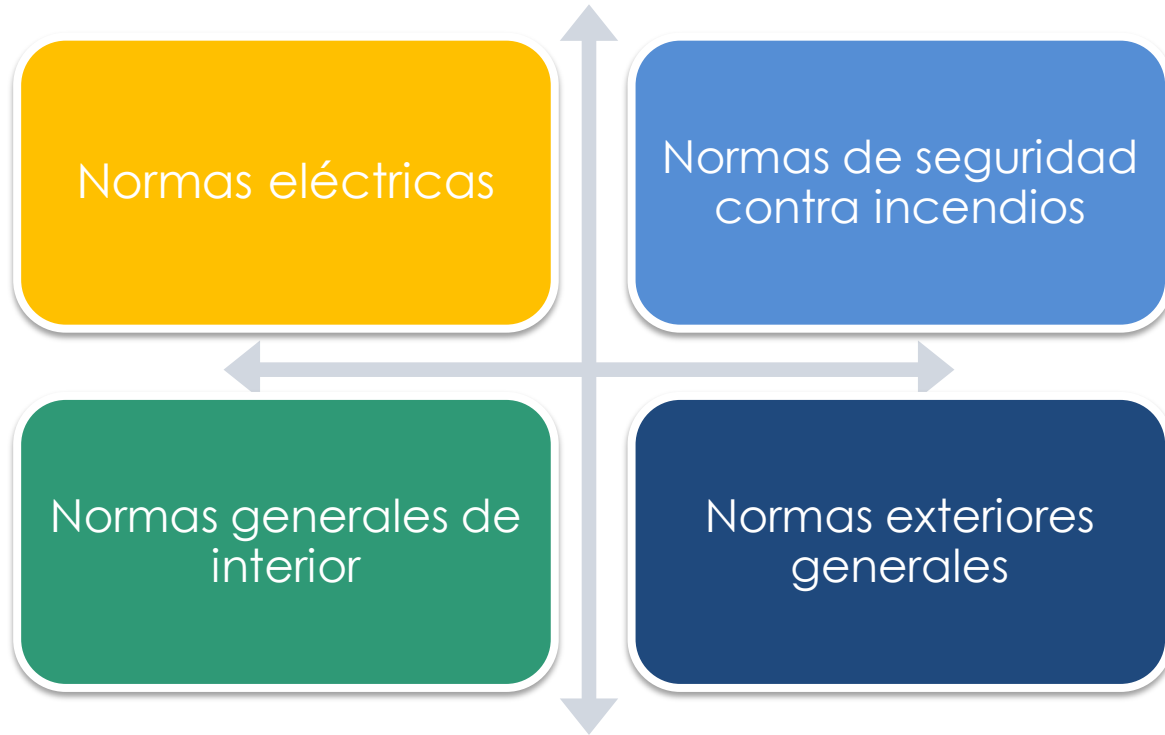
# Violations: What is Inspected?

---



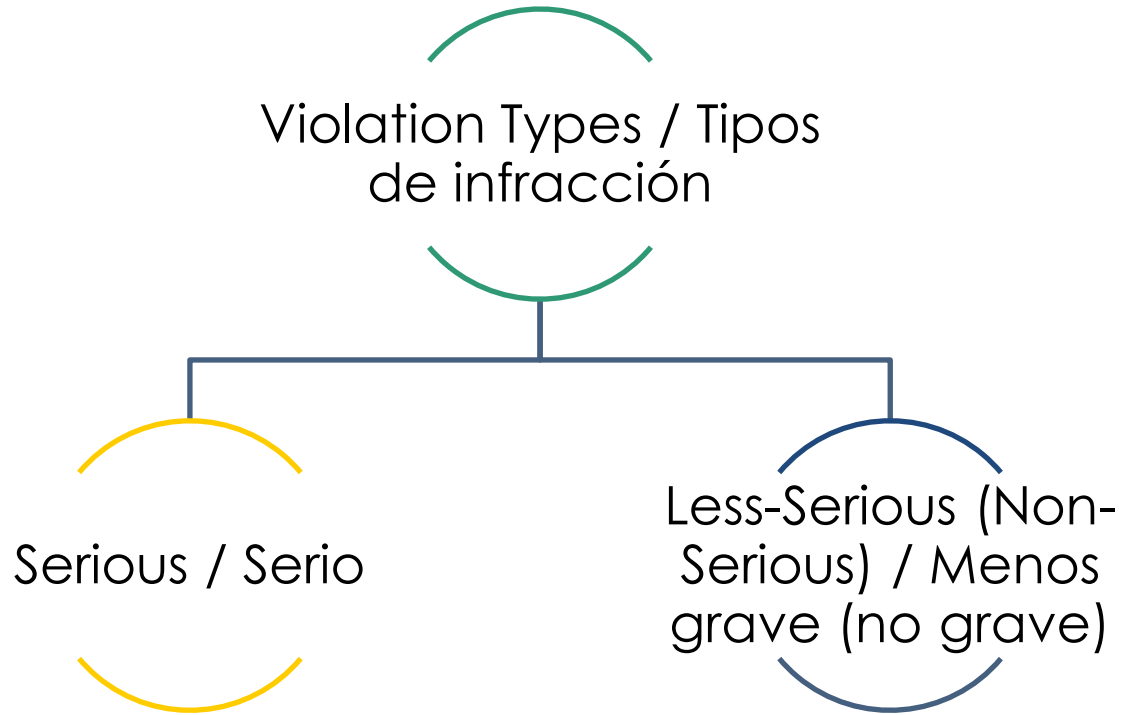
# Infracciones: ¿Qué se inspecciona?

---



# Types of Violations

---



# Most Common Violations: **Serious**

---

## Serious

- Smoke and Carbon monoxide detectors missing or failed
- Fire extinguishers outdated/not serviced
- Combustibles stored too close to wall mounted heater
- Exposed electrical wiring
- Holes in specific areas of walls and building systems
- Work done without required building permit(s)
- Water heater missing required seismic straps

# Infracciones más comunes: **Serio**

---

## Serio

- Faltan o fallan los detectores de humo y monóxido de carbono
- Extintores anticuados/no revisados
- Combustibles almacenados demasiado cerca del calentador montado en la pared
- Cableado eléctrico expuesto
- Agujeros en zonas específicas de las paredes y sistemas del edificio
- Trabajos realizados sin los permisos de construcción necesarios
- Calentador de agua sin las correas sísmicas requeridas



# Most Common Violations: **Less Serious**

---

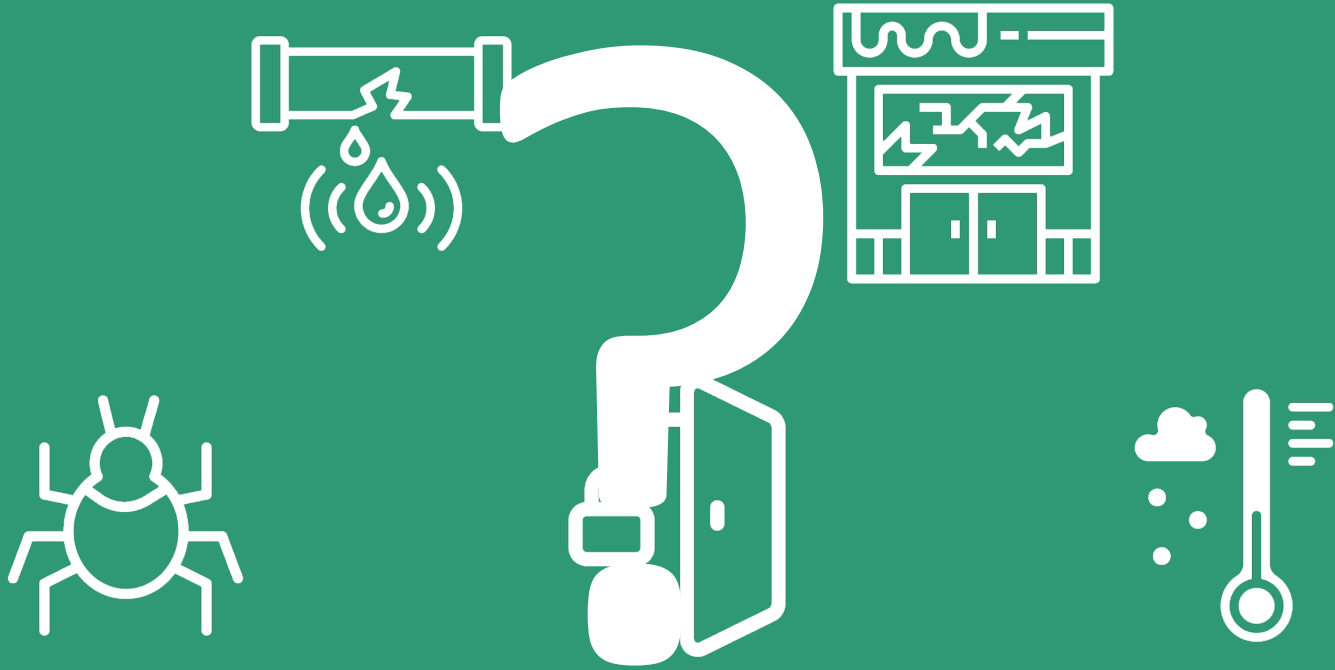
## Less Serious (Non-Serious)

- Outlets, surge protectors, extension cords used incorrectly
- Toilets not securely mounted
- Damaged exterior trim
- Damaged, missing or non-maintained faucets, sinks, pipes and drains
- Missing window screens
- Circuit breakers not marked
- Exterior lights not working as designed

# Infracciones más comunes: **Menos grave**

## Menos grave (no grave)

- Enchufes, protectores de sobretensión, cables de extensión utilizados incorrectamente
- Los inodoros no están bien montados
- Revestimientos exteriores dañados
- Grifos, fregaderos, tuberías y desagües dañados, ausentes o sin mantenimiento
- Faltan mosquiteras en las ventanas
- Disyuntores no marcados
- Las luces exteriores no funcionan como están diseñadas



# So...

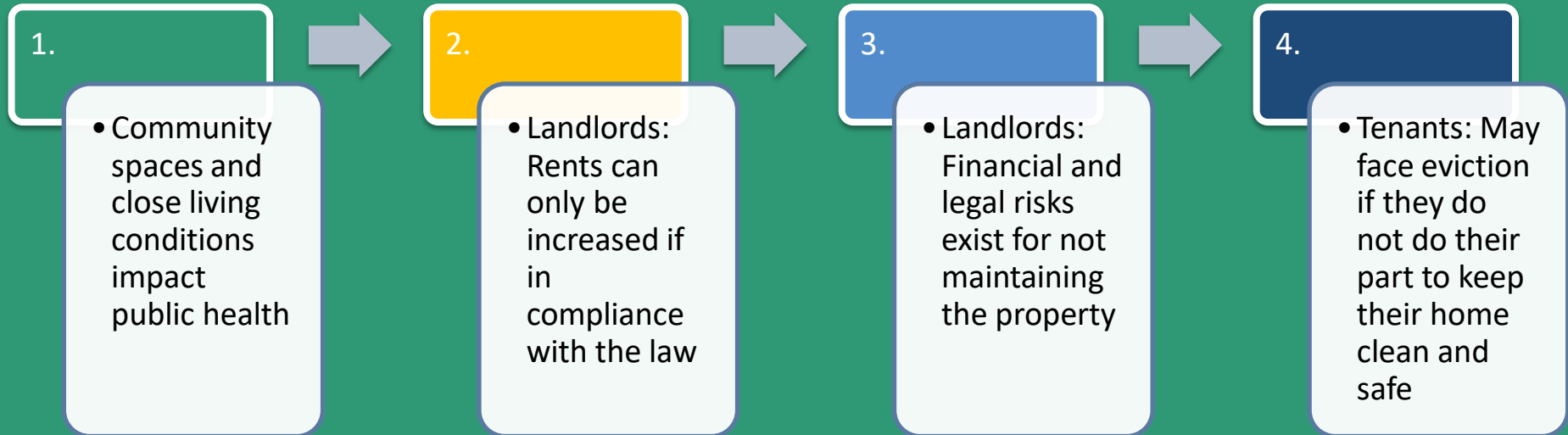
Why is  
maintaining  
habitability  
important?

# Así...

¿Por qué es  
importante  
mantener la  
habitabilidad?

# The Importance of Maintaining Habitability

---



# La importancia de mantener la habitabilidad



Speaking of  
Responsibilities /  
Hablando de  
responsabilidades...

# CA State Law: Tenant Responsibilities



Tenants must

Take reasonable care of rental unit and common areas. And keep in good condition. Tenant is responsible for damage caused by tenant or tenant's guests, children or pets (CC 1941.2)





# Ley del Estado de CA:

## Responsabilidades del inquilino

Los inquilinos deben:

Cuidar razonablemente la unidad de alquiler y las zonas comunes. Y mantener en buen estado. El inquilino es responsable de los daños causados por el inquilino o sus invitados, niños o mascotas

(CC 1941.2)

# Damage caused by Tenants

---

Landlord still  
required to make  
repairs



```
graph LR; A[Landlord still required to make repairs] --> B[Landlord can keep tenant liable for cost of repairs]; B --> C[Tenant may be denied rent reduction for damages caused by tenant];
```

Landlord can  
keep tenant  
liable for cost of  
repairs

Tenant may be  
denied rent  
reduction for  
damages  
caused by  
tenant

# Daños causados por los inquilinos

---

El propietario sigue estando obligado a hacer reparaciones



El propietario puede hacer responsable al inquilino del coste de las reparaciones



El inquilino puede negarse a la reducción del alquiler por los daños causados por el inquilino

# Further Repercussions

---

Landlords may be able to evict tenants if they cause a nuisance or otherwise violate the terms of the rental agreement

1. Property owner must issue written warning first (Notice to Cease)
  - Inform tenants that they can request reasonable accommodations
  - Provide contact information for the Rent Stabilization Program
  - Include sufficient details to allow the chance to address the issue
  - Include any information necessary to determine date, time, place, and other circumstances concerning the reason of the notice

# Otras repercusiones

---

Los propietarios pueden desalojar a los inquilinos si causan molestias o incumplen las condiciones del contrato de alquiler

1. El propietario debe emitir primero una advertencia por escrito (aviso de cese)
  - Informar a los inquilinos de que pueden solicitar adaptaciones razonables
  - Proporcionar la información de contacto la programa de renta de estabilización
  - Incluir detalles suficientes para tener la oportunidad de abordar el asunto
  - Incluir toda la información necesaria para determinar la fecha, la hora, el lugar y otras circunstancias relativas al motivo de la notificación

Habitability /  
Habitabilidad :  
What can we do? /  
¿Qué podemos  
hacer?

# CA State Law: Landlord Responsibilities

Landlords must:  
(CC) Provide rental units in  
“habitable” condition (CC 1941.1)



# Ley del Estado de CA:

## Responsabilidades del propietarios

---

Los propietarios deben:

Proporcionar unidades de alquiler en condiciones "habitables"

(CC 1941.1)





# Tenants: Addressing **Habitability Problems**

---

1. Request an inspection
2. Consider filing a petition for downward adjustment of rent
3. Repair the problem and deduct the costs
4. Speak with a lawyer
5. Utilize the right to vacate

1. Solicitar una inspección
2. Considerar la posibilidad de presentar una Petición de Disminución del Renta
3. Reparar el problema y deducir los costes
4. Utilizar el derecho de desalojo

# Request an Inspection

---




# Solicitar una inspección


---





# Consider Filing a Petition

---

- 

1 Tenant can file petition for failure to maintain habitable premises or reduction in services or maintenance
- 

2 Tenant can request settlement conference to discuss reduction of rent from time period landlord knew about the problem, until problem is corrected
- 

3 In Formal Hearing parties can present evidence to Hearing Officer, who then issues a decision either granting or denying request rent reduction, or deny AGA rent increases until rental unit is in compliance
- 

4 Either party may appeal Decision to Rental Housing Committee, and may challenge Appeal Decision in Superior Court

# Considere la posibilidad de presentar una petición



1

El inquilino puede presentar una petición por falta de mantenimiento de un local habitable o por reducción de los servicios o del mantenimiento



2

El inquilino puede solicitar una reunión de conciliación para discutir la reducción del alquiler desde el momento en que el propietario tuvo conocimiento del problema hasta que éste se haya corregido



3

En la audiencia formal, las partes pueden presentar pruebas al funcionario de la audiencia, que luego emite una decisión que concede o deniega la solicitud de reducción de la renta, o deniega los aumentos de la renta de AGA hasta que la unidad de alquiler esté en conformidad



4

Cualquiera de las partes puede apelar la decisión ante el Comité de Vivienda de Alquiler, y puede impugnar la decisión de apelación ante el Tribunal Superior

# Repair Issue and Deduct the Costs

---



1. Defect must be serious and directly related to health and safety
2. Tenant must not be responsible for causing deficiency
3. Tenant must give landlord reasonable amount of time to repair
4. Tenant must provide landlord with notice, preferably in writing, of deficiency and of the intent to repair and deduct
5. Tenant may not use repair and deduct remedy more than twice in a 12 month period

# Reparación del problema y deducción de los costes

---



1. El defecto debe ser grave y estar directamente relacionado con la salud y la seguridad
2. El inquilino no debe ser responsable de causar la deficiencia
3. El inquilino debe dar al propietario un plazo razonable para la reparación
4. El inquilino debe notificar al propietario, preferiblemente por escrito, la deficiencia y la intención de reparar y deducir
5. El inquilino no puede utilizar el recurso de reparación y deducción más de dos veces en un período de 12 meses

# Speak with a lawyer...

Tenant documentation may be used as part of their defense against eviction in court...

Constructive Eviction?

- Unabated serious habitability problems are demonstrated to illegally force you out.

Non Compliance with CSFRA?

- Landlord did not comply with a Hearing Officer Decision

Retaliatory Eviction?

- Landlord files an eviction in response to your requests for correction of inhabitability problems or an inspection.



# Hable con un abogado...

La documentación del inquilino puede utilizarse como parte de su defensa contra el desahucio en los tribunales...

Desalojo constructivo?

- Se demuestra que los problemas graves de habitabilidad no disminuyen para obligarle a salir ilegalmente

Incumplimiento de la CSFRA?

- El propietario no cumplió una decisión del consejero auditor

Desalojo por represalias?

- El arrendador presenta un desahucio en respuesta a sus peticiones de corrección de problemas de habitabilidad o de una inspección

# Right to Vacate

---

## Lease

Right to break lease  
No liability for unpaid rent for remainder of tenancy

## Month to Month

Right to end month to month tenancy  
No obligation to provide 30 day notice

- Since each situation is different, please obtain legal advice
- Ultimately is decided in court

# Derecho de desalojo

## Arrendamiento

Derecho a romper el contrato de arrendamiento  
No hay responsabilidad por las rentas impagadas durante el resto del arrendamiento

## Mes a mes

Derecho a poner fin al arrendamiento de mes a mes  
No hay obligación de avisar con 30 días de antelación

- Dado que cada situación es diferente, por favor, obtenga asesoramiento legal
- En última instancia se decide en los tribunales

# Addressing **Habitability Problems** /

## Cómo solucionar **los problemas de habitabilidad**

---

1. Document and communicate the issues in writing
  - Take photos and/or videos
2. Learn about your rights by contacting the MV Rental Housing Helpline
3. Use the mediation program to resolve problems
4. Speak with a lawyer

1. Documentar y comunicar los problemas por escrito
  - Hacer fotos y/o vídeos
2. Conozca sus derechos contactando con la Línea de Ayuda para el Alquiler de Viviendas de MV
3. Utilice el programa de mediación para resolver problemas
4. Hablar con un abogado

# Document and Communicate

---

1. Remember to communicate calmly and clearly
  - Be mindful of tone in any communication
2. Write a letter or email documenting your issue
  - Attach photos and/or videos
3. If you talk to your landlord or tenant about the issue, follow-up with a written summary
4. If your landlord or tenant does not respond, consider requesting an inspection by the City
5. Document everything chronologically
  - Use dates and times



# Documentar y comunicar

---

1. Recuerde comunicar con calma y claridad
  - Tenga en cuenta el tono en cualquier comunicación
2. Escriba una carta o un correo electrónico documentando su problema
  - Adjunte fotos y/o vídeos
3. Si habla con el propietario o el inquilino sobre el problema, haga un seguimiento con un resumen escrito
4. Si el propietario o inquilino no responde, considere la posibilidad de solicitar una inspección de la ciudad
5. Documente todo cronológicamente
  - Utilice fechas y horas



# Consider Mediation: MV Mediation Program

---



- Free!
- Mediated discussion
- Confidential outcome
- 95% success rate

# Considerar la mediación: Programa de mediación de Mountain View

---



- ¡Gratis!
- Discusión mediada
- Confidencial
- Alto porcentaje de éxito

Mountainview.gov/mediation  
mvrent@mountainview.gov  
(650)960-0495



# Final Thoughts...

---

## Perform Thorough Walk-through Inspection

- At beginning and end of tenancy
- Document condition of unit on checklist and make photos/video

## Consider Renters Insurance in Lease

- Affordable: protects against personal property damage

## Utilize Mediation

- To pro-actively resolve disputes in short notice
- Less adversarial in nature, improves relationships

# Reflexiones finales ...

---

## Realice una inspección minuciosa a pie

- Al principio y al final del alquiler
- Documente el estado de la unidad en una lista de comprobación y haga fotos/vídeos

## Considerar el seguro de alquiler en el contrato de arrendamiento

- Económico: protege de los daños a los bienes personales

## Utilizar la mediación

- Resolver de forma proactiva los conflictos en poco tiempo
- Menos adverso en la naturaleza, mejora las relaciones

# Remember / Recuerde...

---

Talk with your neighbors,  
talk with your landlord and...  
talk with us /

Hable con sus vecinos, hable con su  
casero y... hable con nosotros

# Rent Stabilization Program

---

## Contact Information

(650) 903-6136

[mvrent@mountainview.gov](mailto:mvrent@mountainview.gov)

[Mountainview.gov/rentstabilization](https://mountainview.gov/rentstabilization)

298 Escuela Ave.

## Housing and Eviction Help Center

1st and 3rd Thursdays

1 – 5 p.m.

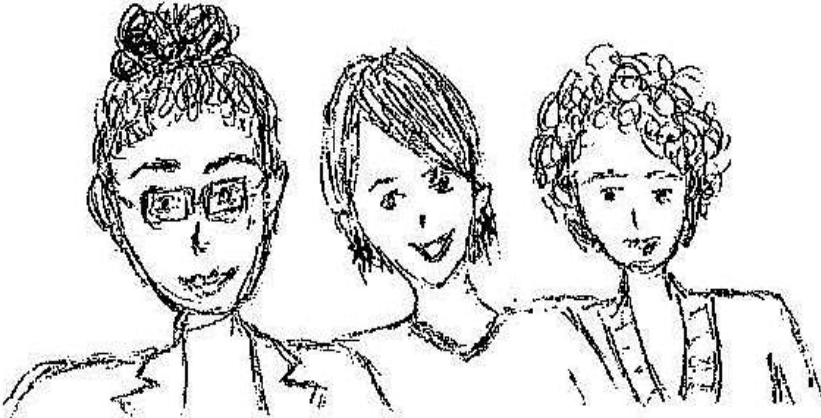
Mountain View Public Library

(hablamos Español)



# Questions? ¿Preguntas?

---



# Maintaining Habitability

Workshop  
Oct. 20, 2022

# Mantener la habitabilidad

Taller  
20 de octubre de 2021

