



HOUSING RIGHTS CENTER

**Burbank
Housing Rights
Workshop**

MAY 21, 2025

**Burbank
Taller de Derechos
de Vivienda**

21 DE MAYO DE 2025

Agenda

What is Fair Housing?

- Federal & State Fair Housing Laws

Protected Classes

- Source of Income Discrimination
- Disability Discrimination & Reasonable Accommodations

Rent Increases and Eviction Laws

- Tenant Protection Act (AB 1482)
- Burbank Tenant Protection Ordinance
- Resources

Agenda

¿Qué es vivienda justa?

- Leyes Federales y Estatales de Vivienda Justa

Clases Protegidas

- Fuente de Ingresos
- Discriminación por Discapacidad y Adaptaciones Razonables

Aumentos de Alquiler y Leyes de Desalojo

- Ley de Protección al Inquilino (AB 1482)
- Ordenanza de protección de inquilinos de Burbank
- Recursos

HOUSING RIGHTS CENTER

- Founded in 1968, after Congress passed the Fair Housing Act
 - Titles VIII - IX of the 1968 Civil Rights Act
- Nation's largest non-profit civil rights organization dedicated to fair housing
- Serve Los Angeles County and Ventura County
- Free services in many languages

- Fundada en 1968, cuando el Congreso aprobó la Ley de Vivienda Justa
 - Título VIII - IX del Acto de Derechos Civiles de 1968
- La organización de derechos civiles sin fines de lucro más grande del país dedicada a la vivienda justa
- Sirve al condado de Los Ángeles y al condado de Ventura
- Servicios gratuitos en varios idiomas



Free Services

Housing Counseling

- Legal information, resources, and referrals for tenants and landlords
- Private and confidential

What kinds of questions can Housing Counselors help with?

I want to get my security deposit back, how do I do this?

Is it illegal to be treated differently in housing because I have children?

Is my rent increase legal? What are my options if I receive an eviction notice?

What can I do if my landlord is not making needed repairs?

I have a disability and requested a change in my housing, but my landlord is ignoring me, what are my options?

My landlord says they will not accept my Section 8, what rights do I have?

..and more!

Servicios Gratuitos

Consejeria de Vivienda

- Información legal, recursos y referencias para inquilinos y propietarios
- Privado y confidencial

¿Con qué tipo de preguntas pueden ayudar los asesores de vivienda?

Quiero recuperar mi depósito de seguridad, ¿cómo lo hago?

¿Es ilegal que me traten diferente en la vivienda porque tengo hijos?

¿Es legal el aumento de mi alquiler? ¿Cuáles son mis opciones si recibo un aviso de desalojo?

¿Qué puedo hacer si mi arrendador no realiza las reparaciones necesarias?

Tengo una discapacidad y solicité un cambio en mi vivienda, pero mi arrendador me ignora, ¿cuáles son mis opciones?

Mi arrendador dice que no aceptará mi Sección 8, ¿qué derechos tengo?

..y mas!

Free Services

Get in touch:



Hotline: 1 (800) 477-5977

TTY: 1 (213) 201-0867

- (if no counselors are available, leave a voicemail)



Email: info@housingrightscenter.org

- (please include your name, address, and a description of your question or issue)



Online:

housingrightscenter.org/get-help

Servicios Gratuitos

Como comunicarse:



Linea directa: 1 (800) 477-5977

TTY: 1 (213) 201-0867

- (Si nuestros consejeros no estan disponibles deje su mensaje de voz)



Correo electronico: info@housingrightscenter.org

- (incluya su nombre, dirección y una descripción de su pregunta o problema)



En línea:

housingrightscenter.org/get-help



CITY OF BURBANK HOUSING RIGHTS CLINIC

May and June Dates!

The Housing Rights Center can answer your questions about landlord/tenant issues, fair housing, rent increases, tenant protections, and more.

Visit the **FREE walk-in legal clinic** to learn about tenant and landlord rights and responsibilities. No appointment necessary.

Clinic Dates

The clinic is hosted on the first and third Monday of the month in May and June, from 3:00 pm – 6:00 pm:

- Monday, May 5, 2025
- Monday, May 19, 2025
- Monday, June 2, 2025
- Monday, June 23, 2025

Location:

Burbank Community Services Building
150 N. Third St., Room #101
Burbank, CA 91502

Can't make these dates?

Contact the Housing Rights Center by phone or email:
1 (800)-477-5977 info@housingrightscenter.org



Burbank Housing Rights Clinic



Free legal walk-in clinic!



Monday, June 2, 2025

Monday, June 23, 2025

3:00 pm – 6:00 pm



Burbank Community Services Building

150 N. Third Street, Room #101

Burbank, CA 91502



No appointment needed. First come, first served!

Free Services

Discrimination Investigation & Enforcement

- Reasonable Accommodation Requests
- Mediation, HUD complaints, litigation

Outreach & Education

- Housing Rights Workshops
 - housingrightscenter.org/register
- Project Place (affordable rental listings)
 - housingrightscenter.org/rental-listing

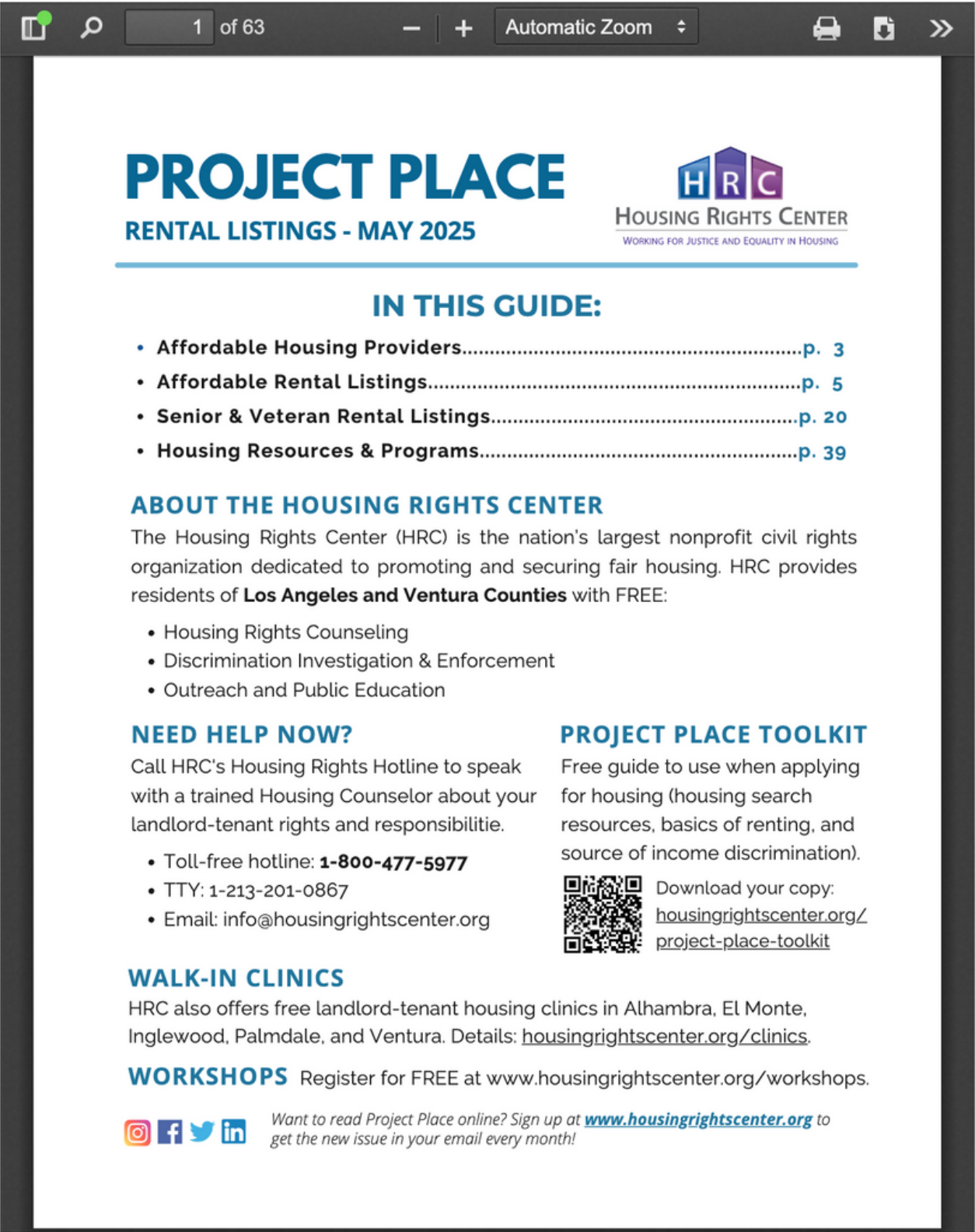
Servicios Gratuitos

Investigación sobre Discriminación y Cumplimiento

- Solicitudes de adaptaciones razonables
- Mediación, denuncias al HUD, litigio

Difusión y Educación

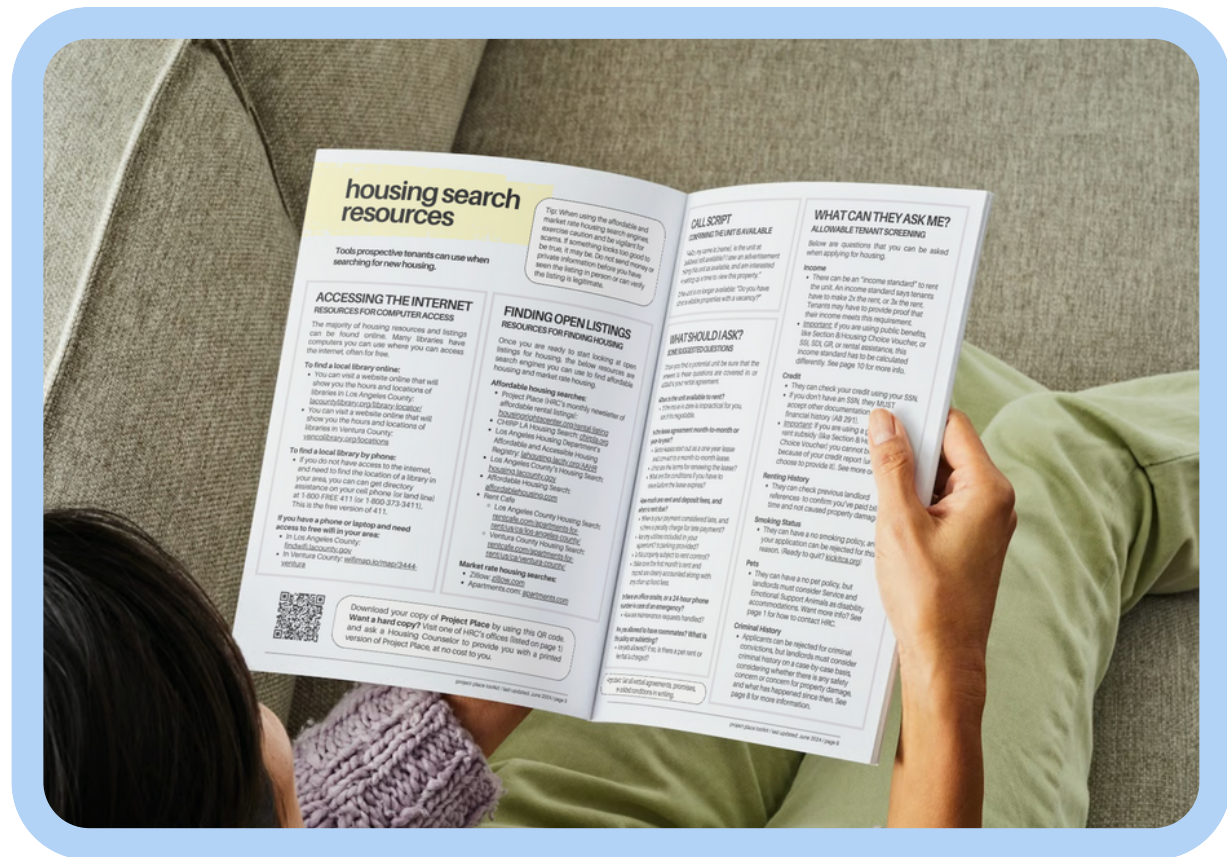
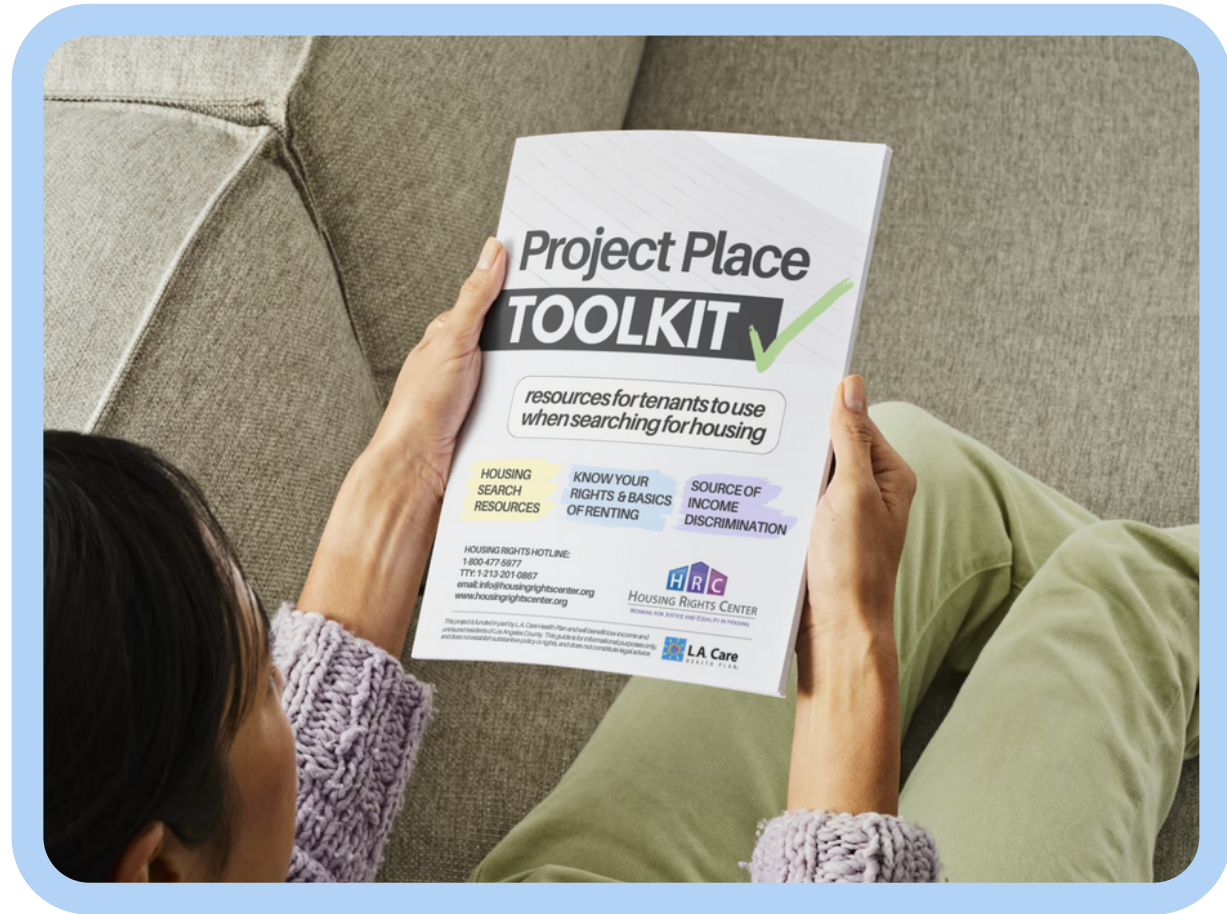
- Talleres de sus derechos de vivienda
 - housingrightscenter.org/register
- Project Place (lista de vivienda asequible)
 - housingrightscenter.org/rental-listing



Download



Project Place



Project Place Toolkit

**What is
Fair
Housing?**

**¿Qué es
Vivienda
Equitativa?**

Fair Housing Laws apply to:

Housing Transactions

- Renting
- Buying
- Lending
- Prospective (applicants) or current residents

Residential Dwellings

- Apartments
- Condos
- Houses
- Duplexes
- Residential Motels
- Transitional Shelters
- Mobile Home Parks
- Vacant Lots
- Short-Term Rentals

Las Leyes de Vivienda Justa aplican:

Transacciones de vivienda

- Alquilar
- Comprar
- Pedir un prestamo
- Potencial inquilino o ser un inquilino

Tipos de Vivienda:

- Apartamentos
- Condominios
- Casas unifamiliares
- Duplexes
- Moteles residenciales
- Hogares de transicion
- Lotes de casas mobiles
- Lotes vacios
- Alquileres a corto plazo

Protected Characteristics

**U.S. Fair Housing Act & California
Fair Employment & Housing Act**

**Race
Raza**

**Sex
Sexo**

**Religion
Religión**

**Color
Color**

**National Origin
Origen Nacional**

Características Protegidas

**Ley de Vivienda Justa del EE.UU. y Ley
de Vivienda y Empleo Justo de California**

**Familial Status
Estado Familiar**

**Disability
Discapacidad**

Familial Status

- **What does it mean?**
 - Households with one or more minors living with a parent, legal guardian, or designee with written permission
 - Households expecting the arrival of one or more minors (e.g. adoption, pregnancy)
- **Examples of discrimination:**
 - Locating families in a certain part of a property
 - Unreasonable occupancy restrictions
 - Restrictive rules or limited access to services/facilities
 - Ads saying "no children" or "adults preferred"

Estado Familiar

- **¿Qué significa?**
 - Uno o más menores que viven con un padre, tutor legal o persona designada con permiso por escrito
 - Personas embarazadas
 - Personas en proceso de obtener la custodia legal
- **Ejemplos de discriminación:**
 - Ubicar familias en una determinada parte de una propiedad
 - Restricciones de ocupación demasiado restrictivas
 - Reglas restrictivas o acceso limitado a servicios / instalaciones
 - Anuncios que digan "no se admiten niños" o "se prefieren adultos"

National Origin

- **What does it mean?**
 - Country of birth and/or ethnicity (e.g. "Latino," "Asian")
 - Physical or cultural traits (clothing, hair styles, etc.)
 - Immigration/citizenship status
 - Primary language / accent
- **Examples of discrimination:**
 - Denying a rental application based on tenant's language or accent
 - Charging a higher security deposit because a client is undocumented
 - Harassing a tenant with ethnic slurs

Origen Nacional

- **¿Qué significa?**
 - País de nacimiento y/o etnia que no está vinculado a un país específico (P.ej.: "Latinx", "Asiático")
 - Rasgos físicos o culturales (P.ej.: Ropa, peinado)
 - Estatus de inmigración/ciudadanía
 - Idioma principal o acento
- **Ejemplos de discriminación:**
 - Negar una solicitud de alquiler basándose en el idioma o el acento del inquilino
 - Cobrar un depósito de seguridad más alto porque un inquilino es indocumentado
 - Acosar a un inquilino con insultos étnicos

Protected Characteristics

California Fair Employment & Housing Act (only)

**Marital Status
Estado Marital**

**Ancestry
Ascendencia**

**Gender Identity/
Expression**

**Expresión/ Identidad
de Género**

**Source of Income
Fuente de Ingreso**

Sexual Orientation

**Preferencia
Sexual**

**Military/Veteran Status
Estado Militar**

**Medical Condition
Condición Medica**

Características Protegidas

Ley de Vivienda y Empleo Justo de California (solamente)

Source of Income

- **What does it mean?**
 - Tenant's lawful source of income cannot be the basis for differential treatment
 - Applies to all public assistance, e.g. Section 8, rental assistance, etc.
 - Applies to "non-traditional" income, e.g. child support, alimony
- **Examples of discrimination:**
 - Advertisements stating "No Section 8"
 - Refusing to accept or approve applications from tenants with Section 8 vouchers
 - Applying different terms or criteria (charging a higher rent, tougher application, etc.)
 - Applying income standards incorrectly - must be applied to the tenant's portion of the rent only

Fuente de Ingreso

- **¿Qué significa?**
 - La fuente de ingreso legal de un inquilino no debe ser la base para un trato diferente
 - Aplica para toda asistencia pública de alquiler, por ejemplo: Sección 8, ayuda financiera para pagar la renta, etc.
 - También aplica para los ingresos "no tradicionales" por ejemplo: manutención, pensión alimenticia.
- **Ejemplos de discriminación:**
 - Anuncios que digan "No Sección 8"
 - Negarse a aceptar o aprobar solicitudes de inquilinos con vales de la Sección 8
 - Aplicar diferentes términos o criterios (cobrar un alquiler más alto, tener un proceso de aplicación más difícil, etc.)
 - Aplicar los estándares de ingresos incorrectamente: Los estándares se deben aplicar únicamente a la porción de alquiler que el inquilino es responsable de pagar

Source of Income

SCENARIO:

- Joey makes \$300/month at his part-time job.
- Joey has a Housing Choice Voucher that pays \$900/month.
- Joey applies for an apartment where the rent is \$1,000/month.
- The application says tenants must have a monthly income of "3x the rent."

QUESTION: Does Joey meet the income requirement?

Fuente de Ingreso

SITUACIÓN:

- Joey gana \$300/mes en su trabajo de medio tiempo.
- Joey tiene un vale de elección de vivienda que paga \$900/mes.
- Joey aplicó a un apartamento donde debe pagar \$1000/mes.
- La aplicación dice que el inquilino debe tener un ingreso mensual de "3 veces el alquiler."

PREGUNTA: ¿Joey cumple con el requisito de ingresos?



Source of Income

ANSWER: Yes!

- The income standard can only be applied to the rent that Joey himself will pay.
- The total rent is \$1,000 and the voucher pays \$900, so Joey will be responsible for paying \$100 each month.
- Joey makes \$300 per month, which is 3x \$100 per month. Joey's income qualifies for the apartment.

Fuente de Ingreso

RESPUESTA: ¡Sí!

- El estándar de ingresos solo se puede aplicar a la renta que pagará Joey.
- El total de su renta es \$1,000, el vale de elección cubre \$900, lo que significa que Joey es responsable de pagar \$100 cada mes.
- Si Joey gana \$300 al mes lo que es el equivalente a 3x \$100 al mes. El ingreso de Joey califica para el apartamento.



Source of Income

- New changes to California law (SB 267)
 - As of January 1, 2024, California requires landlords to give applicants with government rent subsidies the option to provide **alternative evidence** in place of their credit score to show that they can cover their rent payment each month
- Examples of **alternative evidence**: proof of benefit payments, pay stubs, bank statements, etc.
 - If tenants need time to gather this information, landlords must also give them a reasonable amount of time to gather their evidence.

Fuente de Ingreso

- Nuevos cambios bajo la ley (SB 267) de California!
 - A partir del 1 de enero de 2024, California requiere que los propietarios brinden a los solicitantes con subsídios de alquiler del gobierno la opción de proporcionar **evidencia alternativa** en lugar de su puntaje de crédito para demostrar que pueden cubrir el pago de su alquiler cada mes
- Ejemplos de **evidencia alternativa**: comprobantes de pagos de beneficios públicos, talones de pago, estados de cuenta bancarios, etc.
 - Si el inquilino necesita tiempo para reunir esta información, el propietario debe darle una cantidad razonable de tiempo para reunir sus pruebas.

Disability

- **Defined by impact**

- “A physical or mental impairment which limits any major life activities”
 - Seeing
 - Hearing
 - Walking
 - Breathing
 - Performing manual tasks
 - Caring for oneself
 - Learning
 - Speaking

- **Examples**

- Orthopedic, Visual, speech, hearing impairments, Cancer, Mental/emotional illness (e.g. bipolar disorder; anxiety depression), Substance Use Disorders, etc.

Discapacidad

- **Definición por impacto**

- “Un impedimento físico o mental que limita sustancialmente cualquier actividad importante de la vida”
 - Vista
 - Auditivo / oír
 - Caminar
 - Respiración
 - Realización de tareas manuales
 - Cuidar de uno mismo
 - Aprendiendo / Aprendizaje
 - Discurso / el habla

- **Ejemplos**

- Ortopédico, Deficiencias visuales, auditivas y del habla, Cáncer, Enfermedades mentales o emocionales (P.ej.: Trastorno bipolar, depresión, ansiedad) Trastorno en el uso de sustancias (P.ej: Drogas o el Alcohol)

Accommodations and Modifications

- Tenants with disabilities have the right to request accommodations for **equal use and enjoyment** of their housing.
- If the disability is not readily apparent, landlords can ask for **verification** that the request is medically necessary
 - Verification can be provided by a reliable third party who is familiar with the situation
 - Therapist, school counselor, physical therapist, social worker, etc.
 - No website certifications
- If a landlord cannot reasonably grant the request, they should work with the tenant to find a reasonable alternative

Acomodaciones y Modificaciones

- Los inquilinos con discapacidades tienen el derecho de pedir una acomodación para **usar y disfrutar de su vivienda equitativamente**.
- Si la discapacidad no es evidente, el arrendador puede pedir una **verificación** de su solicitud para verificar que es médicamente necesaria.
 - La documentación puede ser proporcionada por un tercer partido que este familiarizado con su situación.
 - Terapeuta, consejero de la escuela, fisioterapeuta, trabajador social, etcetera.
 - No se recomienda certificaciones de sitios web.
- Si el propietario no puede aprobar razonablemente a la solicitud, debe trabajar con el inquilino para encontrar una alternativa razonable.

Accommodations and Modifications

- **Accommodations**

- Change to service/policy
- Landlord bears costs
- Examples
 - Change rent due date
 - Service animals
 - Parking space

- **Modifications**

- Change to unit/building
- Tenant bears costs (except in publicly funded housing)
- Examples:
 - Wheelchair ramp
 - Grab bars in bathroom
 - Lowering countertops
 - Removing carpet

Acomodaciones y Modificaciones

- **Acomodaciones**

- Cambiar el servicio/política
- Propietario corre con el costo
- Ejemplos:
 - Cambiar el día de pago de la renta
 - Animales de servicio
 - Lugar de estacionamiento

- **Modificaciones**

- Cambiar unidad o edificio
- Inquilino corre con el costo (excepto en viviendas con financiación pública)
- Ejemplos:
 - Rampa para sillas de ruedas
 - Barras de agarre
 - El bajar encimeras
 - Eliminación de alfombras



Additional Protections

Other California Laws

- **Domestic violence and violent crimes**
 - Civil Code 1946.7
 - Change locks with little notice, break lease with lower penalties
- **Age (over 40 years)**
 - Unruh Civil Rights Act (Civil Code 51)
- **Arbitrary reasons**
 - Unruh Civil Rights Act (Civil Code 51)
- **Hate Crimes**
 - Ralph Civil Rights Act (Civil Code 51.7)
- **Primary language**
 - Civil Code 1632
 - Negotiate in: Spanish, Chinese, Tagalog, Vietnamese, or Korean
 - Bring an interpreter or request a translated lease (no cost)

Protecciones Adicionales

Otras Leyes en California

- **Violencia domestica o crímenes violentos**
 - Código Civil 1946.7
 - Cambiar las cerraduras sin previo aviso, terminar el contrato de arrendamiento con penalidades más bajas
- **Edad (personas mayores de 40 años)**
 - Unruh Civil Rights Act (Código Civil 51)
- **Razones arbitrarias**
 - Unruh Civil Rights Act (Código Civil 51)
- **Crímenes de Odio**
 - Ralph Civil Rights Act (Código Civil 51.7)
- **Lengua materna**
 - Código Civil 1632
 - Negociar en: español, chino, tagalo, vietnamita o coreano
 - Llevar su propio intérprete o solicitar la traducción del contrato de arrendamiento sin costo adicional

Additional Protections

Other California Laws

- **Immigrant Tenant Protection Act**
 - Civil Code 1161.4 (AB 291)
- Prohibits landlords from:
 - Reporting or threatening to report tenants to immigration authorities
 - Disclosing information related to tenants' immigration status
- Provides tenants with recourse:
 - Legal defense against eviction
 - Right to sue the landlord ("private right of action")

Protecciones Adicionales

Otras Leyes en California

- **Ley de Protección de Inquilinos Inmigrantes**
 - Código Civil 1161.4 (AB 291)
- Prohíbe a los arrendadores:
 - Denunciar o amenazar con denunciar a los inquilinos a las autoridades de inmigración
 - Divulgación de información relacionada con el estatus migratorio de los inquilinos
- Proporciona a los inquilinos un recurso:
 - Defensa legal contra el desalojo
 - Derecho a demandar al arrendador ("derecho de acción privada")

Prohibited Practices

Examples of Discrimination

- Refusal to sell or rent housing
- Saying that housing is unavailable when it is available
- Different terms or rules
- Discriminatory statements or advertising
- Threats, intimidation, harassment, retaliation

"Children are not permitted outside or in common areas."

"No Section 8"

Prácticas Prohibidas

Ejemplos de Discriminación

- El negarse a vender o alquilar una vivienda
- Decir que la vivienda no está disponible cuando está disponible
- Aplicar diferentes términos o reglas
- Declaraciones o publicidad discriminatorias
- Amenazas, intimidación, acoso, represalias.

"No se permiten niños afuera o en áreas comunes."

"No se acepta Sección 8"

**Rent
Increases
and Eviction
Protections**

**Incrementos
de Renta y
Protecciones
de Desalojo**

Security Deposits

AB 12

- Security deposits
 - **Until July 1, 2024**, the limit on security deposits was 2x the monthly rent for unfurnished units and 3x the rent for furnished units
- NEW: AB 12
 - **In effect after July 1, 2024**: the limit is one month's rent (1x the rent)
 - Limited exception: Landlords who own 2 or fewer residential rental properties, with no more than four total units for rent, can request a security deposit of 2 times the rent, but only if the landlord is a natural person or LLC

Depósito de Seguridad

AB 12

- Depósito de seguridad
 - Hasta el 1 de julio del 2024 el límite de deposito de seguridad sigue siendo 2 veces el alquiler mensual; para unidades amuebladas 3 veces el alquiler.
- NUEVA: Ley AB 12
 - **En efecto a partir del 1 de julio de 2024** es el equivalente a un mes de alquiler bajo la nueva ley AB 12
 - Excepción: Para los propietarios que sean personas físicas o corporacion y posean 2 o menos propiedades residenciales de alquiler con no más de cuatro unidades en total (pueden solicitar un depósito de seguridad de hasta 2 veces el alquiler)

California Tenant Protection Act

AB 1482

- **Applies to:**
 - Multifamily (3+ units) over 15 years old
 - Duplexes not occupied by the owner
 - Single family homes and condos owned by corporations
- **Not Covered:** Mobilehomes, Rent-controlled homes, Affordable housing, etc.
- **Maximum yearly rent increases** (adjusted every August)
 - **8.9%** in Los Angeles County from **August 1, 2024 to July 31, 2025**
 - Based on CPI of the area (never more than 10%)
- In addition to limiting rent increases, TPA defines the legal reasons for evictions, called **"Just Cause"**

Ley de Protección de Inquilinos

AB 1482

- **Aplica a:**
 - Multifamiliares (3+unidades) con más de 15 años de antigüedad
 - Dúplexes no ocupados por el propietario
 - Unidades individuales y condominios propiedad de corporaciones
- **Esta ley no cubre:** Casas Mobiles, Viviendas con control de renta, Vivienda publica, etc.
- **Incremento anual de alquiler** (Cambia cada Agosto)
 - El aumento máximo para el condado de Los Angeles es de **8.9%** apartir del **1 de agosto del 2024 al 31 de julio del 2025**
 - Basado en el IPC de la zona (nunca más del 10%)
- Además de limitar los aumentos de alquiler, el TPA establece desalojos por **"Causa Justa"**

California Tenant Protection Act

AB 1482

- **Just Cause for Evictions**
 - Protection applies after all tenants have lived there for 12 months or one tenant has lived there for 24 months
- Defines **At-fault** evictions:
 - tenant does something they are not allowed to do, or fails to do something they are required to do
- Defines **No-fault** evictions:
 - separate reason exists that allows the landlord to end the tenancy
 - Tenant receives **relocation assistance** equal to one month of rent (in Burbank this amount is 3x the rent)

Ley de Protección de Inquilinos

AB 1482

- **Desalojos de causa justa (razón válida)**
 - La protección comienza después de que los inquilinos hayan vivido allí durante 12 meses o que un inquilino haya vivido allí durante 24 meses.
- Definición de desalojo **por culpa**:
 - el inquilino hace algo que no está autorizado a hacer o no hace algo que está obligado a hacer
- Definición de **desalojo sin culpa**:
 - existe un razón distinta que permite al propietario poner fin al arrendamiento
 - El inquilino recibe **asistencia de realojamiento** equivalente a un mes de renta (en Burbank esta cantidad es 3 veces el alquiler)

California Tenant Protection Act

AB 1482

• At Fault:

- Failing to pay rent.
- Violating the lease.
- Creating a nuisance.
- Damaging the property.
- Refusing to sign a lease extension or renewal with similar terms.
- Criminal activity on the premises or threatening landlord.
- Subletting in violation of the lease.
- Refusing to let the landlord enter under certain circumstances.
- Using the property for illegal activity.
- Failing to move out after the renter is fired as the landlord's employee.
- Failing to move out after the renter informs the landlord they are moving out.

Ley de Protección de Inquilinos

AB 1482

• Por Culpa:

- No pagar el alquiler
- No cumplir con el contrato de renta
- Causando molestias
- Daños a la propiedad.
- Negarse a firmar una extensión o renovación del contrato de renta con términos similares.
- Actividad criminales en la propiedad o amenaza al propietario.
- Subarriendo en violación del contrato de renta.
- Negarse a dejar entrar al propietario bajo ciertas circunstancias.
- Usar la propiedad para actividades ilegales.
- No mudarse después de que el inquilino es despedido como empleado del propietario.
- No mudarse después de que el inquilino le informe al propietario que se va a mudar.

California Tenant Protection Act

AB 1482

- **No Fault**

- The owner or their relative is moving in. Owner's relatives include: spouse, domestic partner, child, grandchild, parent, or grandparent.*
- To comply with a court or government order that requires the tenant to vacate.
- The owner withdraws the unit from the rental market (Ellis Act).
- The landlord is demolishing or substantially remodeling the property (requiring the tenant to vacate the property for at least 30 days).*

*SB 567 went into effect on April 1, 2024, and added **new requirements** for these no-fault eviction reasons. Contact a counselor at HRC to learn more about your rights.

Ley de Protección de Inquilinos

AB 1482

- **Sin Culpa**

- El propietario o su familiar se mudará a la propiedad. Los familiares del propietario incluyen: cónyuge, pareja, hijos, nietos, padres o abuelos.*
- Para cumplir con una orden judicial o gubernamental que requiere que el inquilino desaloje.
- El propietario retira la unidad del mercado de alquiler (Ley Ellis/Ellis Act).
- El propietario está demoliendo o remodelando sustancialmente la propiedad (lo que requiere que el inquilino desaloje la propiedad al menos 30 días).*

*La Ley SB 567 fue al efecto el 1 de abril de 2024 y agregó **nuevos requisitos** para estos motivos de desalojo sin culpa. Comuníquese con un consejero de HRC para obtener más información sobre sus derechos.

City of Burbank

- **Burbank Tenant Protection Urgency Ordinance** (September 12, 2023)
 - **Strengthened the Tenant Protection Act** by:
 - Requiring permits for demolition or substantial remodel “no-fault” evictions AND
 - Increasing the amount of relocation assistance to three months rent for tenants who are evicted for a “no-fault” reason of substantial remodels only
- Burbank City Council adopted **Ordinance No. 24-4014** (August 30, 2024) and **Ordinance No. 25-4, 024** (April 11, 2025) which amends the Urgency Ordinance
 - Increased the relocation assistance payment to **three months rent** for all no-fault just cause evictions except owner move-in evictions AND
 - Added anti-retaliation tenant protection provisions

Ciudad de Burbank

- **Ordenanza de Urgencia de Protección a Inquilinos de Burbank** (12 de septiembre de 2023)
 - **Fortaleció la Ley de Protección a Inquilinos** al:
 - Exigir permisos para demolición o remodelación sustancial, desalojos “sin culpa” Y
 - Aumentar el monto de la asistencia para la reubicación a tres meses de alquiler, que se debe pagar a los inquilinos que están siendo desalojados por una razón “sin culpa” de remodelaciones sustanciales únicamente.
- El Ayuntamiento de Burbank adoptó la **Ordenanza No. 24-4014** (30 de agosto de 2024), y **Ordenanza No. 25-4, 024** (11 de abril de 2025) que modifica la Ordenanza de Urgencia
 - Aumenta el pago de asistencia de reubicación a **tres meses de alquiler** para todos los desalojos sin causa justificada excepto los desalojos por mudanza del propietario
 - Agrega disposiciones de protección para inquilinos contra represalias

City of Burbank

Substantial Remodel/Demotion Evictions

- The process for the landlord includes:
 - Securing building permits (for a substantial remodel), demolition permits (for a demolition), and/or any required abatement permits;
 - Plan check submittal (review of plans and documents to ensure compliance with building codes) to the City's Building Division, if required;
 - Providing copies of the building, demolition, and/or hazardous material permit(s) to tenant;
 - Providing the tenant with a written, detailed account of the scope of work, why the work cannot be reasonably accomplished in a safe manner with the tenant in place, and why the work cannot be completed within thirty (30) days.
 - Must inform tenant of right of return if repairs are not made and obligations of tenant if they wish to re-rent the unit after repairs are made
- **The notice of termination of a tenancy is void if these requirements are not met**

Ciudad de Burbank

Desalojos sustanciales por remodelación/degradación

- El proceso para el propietario incluye:
 - Obtener permisos de construcción (para una remodelación sustancial), permisos de demolición (para una demolición) y/o cualquier permiso de reducción requerido;
 - Presentación de verificación de planos (revisión de planos y documentos para garantizar el cumplimiento de los códigos de construcción) a la División de Construcción de la Ciudad, si es necesario;
 - Proporcionar copias de los permisos de construcción, demolición y/o materiales peligrosos al inquilino;
 - Proporcionar al inquilino una descripción escrita y detallada del alcance del trabajo, por qué el trabajo no se puede realizar razonablemente de manera segura con el inquilino en el lugar y por qué el trabajo no se puede completar dentro de los treinta (30) días.
 - Debe informar al inquilino sobre el derecho de devolución si no se realizan las reparaciones y las obligaciones del inquilino si desea volver a alquilar la unidad después de realizar las reparaciones.
- **El aviso de terminación de un arrendamiento es nulo si no se cumplen estos requisitos**

City of Burbank

- **Relocation Assistance for No-fault Evictions**

- If a landlord issues a termination notice based on a “no-fault just cause” (Civil Code Section 1946.2), the owner shall provide **relocation assistance**
- The relocation assistance must be three (3) months of the tenant's rent (except owner move-in evictions, the tenant receives relocation assistance equal to one (1) month of rent)

- **Retaliation is Prohibited**

- Owners may not threaten to recover possession of the rental unit, cause the tenant to leave their rental unit involuntarily, serve any eviction notice, decrease any services, or increase the rent, where the owner’s intent is to retaliate against the tenant for:
 - Exercising their rights, or
 - For the tenant’s participation in mediation or arbitration, or
 - For the tenant’s participation in litigation
- Tenant has defense against the retaliatory eviction, tenant can sue for damages and/or injunctive relief, and landlord may face administrative citations

Ciudad de Burbank

- **Asistencia de reubicación para desalojos sin culpa**

- Si un propietario emite un aviso de terminación basado en una “causa justa sin culpa” (Código Civil, Sección 1946.2), el propietario deberá brindar **asistencia para la reubicación**.
- La asistencia de reubicación debe ser de tres (3) meses del alquiler del inquilino (excepto los desalojos por mudanza del propietario, el inquilino recibe asistencia para la reubicación equivalente a un (1) mes de alquiler)

- **Se prohíben las represalias**

- Los propietarios no pueden amenazar con recuperar la posesión de la unidad de alquiler, hacer que el inquilino abandone su unidad de alquiler involuntariamente, entregar ningún aviso de desalojo, disminuir cualquier servicio o aumentar el alquiler, cuando la intención del propietario sea tomar represalias contra el inquilino por:
 - Ejercer sus derechos, o
 - Para la participación del inquilino en mediación o arbitraje, o
 - Por la participación del inquilino en un litigio.
- El inquilino tiene defensa contra el desalojo por represalia, el inquilino puede demandar por daños y/o medidas cautelares, y el propietario puede enfrentar citaciones administrativas

How to contact the City of Burbank's Housing Division

website:

burbankca.gov/tenantprotections

phone: (818) 238-5180

email: housinginfo@burbankca.gov

Location:

150 N. Third Street,

Floor 2

Burbank, CA 91502

Open: M-F, 8AM-12PM (Walk-ins)

Resources

- **[Burbank Tenant Protection Ordinance \(PDF\)](#)**
- **[Ordinance No. 25-4,024](#)**
- **[Burbank Tenant Protection Ordinance Amendment FAQ](#)**
- **[Landlord-Tenant Resources \(PDF\)](#)**
- **[Housing Resources \(PDF\)](#)**
- **[Burbank Landlord Tenant Commission \(website\)](#)**

Eviction Process

Reminders

- Eviction is a legal process ("Unlawful Detainer"). You have rights.
- A landlord must serve a written notice before an eviction.
 - A notice is a warning, not an eviction.
 - Respond to a notice in writing.
- If the landlord begins an Unlawful Detainer, the court will mail a summons to the tenant. Do not ignore it.
 - Respond to the court within 10 business days with an "Answer" form.
 - www.housingrightscenter.org/eviction

Proceso de Desalojo

Recordatorios

- El desalojo es un proceso legal conocido como ("Retención Ilícita de Vivienda"). Usted tiene derechos.
- Un arrendador debe entregar un aviso por escrito antes de un desalojo.
 - Un aviso es una advertencia no es un desalojo.
 - Responda al aviso por escrito.
- Si el arrendador inicia una retención ilegal, la corte le enviara un aviso de citación al inquilino por correo. ¡No la ignore!
 - Responda al tribunal dentro de 10 días hábiles con el formulario de "Respuesta".
 - www.housingrightscenter.org/eviction



Answering an eviction



- Stay Housed LA
 - www.StayHousedLA.org
 - 1-888-694-0040
 - Free or low-cost legal aid & community support



- Tenant Power Toolkit
 - www.TenantPowerToolkit.org
 - Online guide to complete an Answer to respond to an eviction



- LA County Self-Help Centers
 - <https://SelfHelp.lacourt.org>
 - Virtual appointments to complete an Answer and other forms

Respondiendo a un desalojo

- Stay Housed LA
 - www.StayHousedLA.org
 - 1-888-694-0040
 - Asistencia Legal gratuita o bajo costo y apoyo comunitario
- Tenant Power Toolkit
 - www.TenantPowerToolkit.org
 - Sitio web con guía para contestar a una retención ilícita
- LA County Self-Help Centers
 - <https://SelfHelp.lacourt.org>
 - Citas virtuales y asistencia para responder a una retención ilícita u otras formas.



HOUSING RIGHTS CENTER

Contact Us

Comuníquese

1 (800) 477-5977

info@housingrightscenter.org

www.housingrightscenter.org



Disclaimer

Information provided in these slides is for informational purposes only and is not legal advice.

These slides are intended for training purposes only.

Any reproduction, duplication or use of this presentation must be through the written permission from the Housing Rights Center.