

RENT INCREASE CAP CHANGE FOR 2023

In properties more than 15 years old, landlords cannot raise the rent by more than 7% plus the Consumer Price Index annually. In 2022, the Consumer Price Index was 2.9%, so the 2022 rent increase cap was 9.9%. Because of high inflation, the Consumer Price Index has increased dramatically. This week, state officials announced the **2023 rent cap in Oregon will be 14.6%**. All notices of rent increases must be given in writing at least 90 days prior to their effective date.

UPCOMING CHANGES IN STATE EVICTION PROCESS

Starting October 1, 2022:

1. The deadlines for nonpayment evictions will be accelerated.

Starting October 1, 2022, **renters will have only 72 hours after receiving a nonpayment eviction notice to make payment or move out before the landlord can take them to court.** Before October 1, renters have 10 days to find help and make payment in order to avoid an eviction filing. Advocates are concerned that this new accelerated timeline does not leave enough time to access rent assistance, seek advice or information, especially in languages other than English, or find a place to stay.

2. Less time to pay back rent.

Starting October 1, **landlords can refuse to accept payment and file an eviction 72 hours after giving an eviction notice.** Currently, tenants have a reasonable amount of time to either dispute the amount of rent the landlord says is due, or make full payment at any time during the eviction process, to avoid eviction.

3. Expiration of safe harbor.

Starting October 1, the safe harbor from eviction while an application for rent assistance is being processed and paid is expired. After that date, **tenants can be evicted even if they have let their landlords know about a pending application for rent assistance.**

The Oregon Law Center advises that tenants with questions about their legal rights should consult oregonrentersrights.org for information in English and in Spanish.

In addition:

1. Renters who applied for rent assistance before July 1, 2022, and haven't received it should immediately contact the agency they applied through to see if the agency needs anything else to speed up the application.
2. Renters who have gotten court papers from their landlord can contact the **Oregon Law Center Eviction Defense Project at 888-585-9638**. Translation services are available. Renters must call no later than 48 hours before their court date to apply for representation.

CAMBIO EN EL LÍMITE DE AUMENTO DEL ALQUILER PARA 2023

En los inmuebles de más de 15 años, los propietarios no pueden subir la renta más del 7% más el Índice de Precios al Consumidor anual. En 2022, el Índice de Precios al Consumidor fue del 2.9%, por lo que el tope de aumento del alquiler en 2022 fue del 9.9%. Debido a la elevada inflación, el Índice de Precios al Consumidor ha aumentado drásticamente. Esta semana, **las autoridades estatales han anunciado que el tope de las rentas para 2023 en Oregon será del 14.6%**. Los inquilinos que reciban un aviso de aumento de alquiler tendrán 90 días antes de que el aumento de alquiler entre en vigor.

PRÓXIMOS CAMBIOS EN EL PROCESO DE DESALOJO DEL ESTADO

A partir del 1 de octubre de 2022:

1. Se acelerarán los plazos para los desalojos por falta de pago.

Antes del 1 de octubre de 2022, **los inquilinos tenían 10 días después de recibir un aviso de desalojo por falta de pago ya sea para efectuar el pago o mudarse antes de que el propietario pueda llevarlos a corte**. Dicho plazo de notificación se reducirá a 72 horas a partir del 1 de octubre. A los defensores de la vivienda les preocupa que la aceleración del plazo no dejará tiempo suficiente para acceder a la ayuda de rentas, buscar asesoramiento o información; especialmente en otros idiomas aparte del inglés, o encontrar un lugar donde alojarse.

2. Menos tiempo para pagar el alquiler.

A partir del 1 de octubre, **los caseros o propietarios pueden negarse a aceptar el pago y presentar un desalojo en 72 horas después de dar un aviso de desalojo**. En la actualidad, los inquilinos disponen de un tiempo razonable para impugnar el importe del alquiler que el propietario dice que se debe, o para hacer el pago completo en cualquier momento del proceso de desalojo.

3. El "puerto seguro" contra el desalojo...

...que ayudaba a proporcionar estabilidad mientras se hacían los trámites y solicitudes de ayuda al alquiler expirará el 30 de septiembre de 2022. Después de esta fecha, **los inquilinos podrán ser desalojados aunque tengan una solicitud pendiente de ayuda de rentas**.

El Centro de Leyes de Oregon aconseja que los inquilinos que tengan preguntas sobre sus derechos legales consulten su página web oregonrentersrights.org para obtener información en inglés y en español.

Además:

1. Los inquilinos que solicitaron la ayuda al alquiler antes del 1 de julio de 2022 y que no la hayan recibido deberán ponerse en contacto con la agencia a través de la cual la solicitaron la ayuda para ver si ésta necesita algo más para acelerar la solicitud.
2. Los inquilinos que hayan recibido documentos de la corte por parte de su casero pueden ponerse en contacto con el **Proyecto de Defensa contra el Desalojo del Centro de Leyes de Oregon llamando al 888-585-9638**. Hay servicios de traducción disponibles. Los inquilinos deben llamar a más tardar 48 horas antes de la fecha del juicio para solicitar representación.