

俄勒冈州禁止驱逐令常见问题解答

基于欠租或非租客原因的解约、设立六个月还款宽限期的俄勒冈州姆尔特诺默县住宅禁止驱逐令。在此页面查看常见问题解答。

最近更新时间是 2020 年 9 月 29 日，反映全州禁止驱逐令已延长期限至 2020 年 12 月 31 日。

什么是第 20-13 号行政命令、第 4213 号众议院法案和第 20-56 号行政命令？

为应对新冠肺炎疫情，州长颁布的第 20-13 号行政命令对若干驱逐租客和解除租赁协议及租约的情形制定全州临时禁止驱逐令。该命令于 2020 年 4 月 1 日签署，有效期截至 2020 年 6 月 30 日止。

审核[第 20-13 号行政命令](#)。

俄勒冈州立法者于 6 月 26 日通过第 4213 号众议院法案，将禁止驱逐令的期限延长至 2020 年 9 月 30 日，为租客设立六个月的还款期。该法案亦阐明房东发送未付余额通知、提供还款计划以及使用非租客原因的其他类型解约的流程。

审核[第 4213 号众议院法案](#)。

布朗州长就住宅租约的禁止驱逐令颁布第二次行政命令。第 20-56 号行政命令再次制定禁止驱逐令，期限从 2020 年 9 月 30 日起至 2020 年 12 月 31 日止。禁止驱逐令禁止房东在 2020 年 12 月 31 日之前因欠租和大多数无故解约情形而发出解约通知。该命令于 2020 年 9 月 28 日签署。

审核[第 20-56 号行政命令](#)。

禁止驱逐令的有效期有多长？

禁止驱逐令的有效期截至 **2020 年 12 月 31 日**止。租客将在 2021 年 3 月 31 日之前偿还自 2020 年 4 月 1 日至 9 月 30 日产生的任何房租或其他费用。

根据姆尔特诺默县条例，姆尔特诺默县居民可[延期支付 2020 年 10 月 1 日至 2021 年 1 月 8 日产生的房租或其他费用](#)。

根据第 20-56 号行政命令，姆尔特诺默县以外的居民于 2020 年 10 月 1 日至 12 月 31 日不会因欠租而被驱逐，但目前并无制定关于这些房租的还款宽限期。

在什么情况下可以延期支付房租？

禁止驱逐令和延期支付房租政策适用于俄勒冈州的所有住宅租赁物业。在第 20-13 号行政命令生效期间及第 4213 号众议院法案紧急状态期间（2020 年 4 月 1 日至 9 月 30 日）产生的所有房租和费用均可以延期支付。

租客无需提供证明财务困难的文件。

根据姆尔特诺默县条例，姆尔特诺默县居民可以[延期支付 2020 年 10 月 1 日至 2021 年 1 月 8 日产生的房租或其他费用。](#)

如果我是租客且无法支付房租，我该怎么办？

第 4213 号众议院法案的任何规定均未解除租客缴纳房租的义务。如果您是有产生的未付房租的租客，则必须确保在 2021 年 3 月 31 日之前向房东偿还自 2020 年 4 月 1 日至 9 月 30 日产生的费用。您的房东不得在此日期之前向您收取滞纳金或解除租约。房东提供的结构化还款计划纯属自愿。

如果在 2020 年 9 月 30 日之后，房东向租客发送通知，要求租客偿还未付余额，租客必须在通知注明的日期前告知房东使用六个月还款期的意图。租客可以通过邮件或电子邮件告知房东。如果租客没有告知房东他们将使用还款期，则可能须缴纳相当于半个月房租的罚款。

在 2020 年 9 月 30 日之后，俄勒冈州的租客仍受到保护，在年底前不会因欠租而被驱逐。然而，对于在紧急状态期于 2020 年 12 月 31 日结束后产生的费用，目前全州范围内没有还款宽限期。

根据姆尔特诺默县条例，[姆尔特诺默县租客可延期支付房租。](#)

由于新冠肺炎疫情，申请延期支付房租的租客需要提供什么类型的文件？

波特兰和姆尔特诺默县的租客以前必须向房东提供文件。

根据所有州的禁止驱逐令，无需提供任何收入减少证明。

俄勒冈州法律援助服务部已制定一份宣传单，其中包含帮助租客了解有关要求的指导。该指导包括租客与房东沟通可参照的实用信函范本。

延期支付房租是否会损害租客的信用评分和房租记录？

第 4213 号众议院法案和第 20-56 号行政命令禁止房东向任何消费者征信机构报告租客的未付余额。

这段时期内的房租是否可以宽免？

禁止驱逐令未解除租客对未付房租的责任。然而，房东不得在紧急状态期间因欠租而寻求驱逐租客（直到 2020 年 12 月 31 日后），亦不得在六个月还款宽限期内因欠付延期支付的房租（4 月 1 日至 9 月 30 日）而寻求驱逐租客。

该延期支付费用中是否包含水电燃气费？

如果租客直接向房东（而不是直接向第三方提供商）支付任何其他费用、服务或水电燃气费，根据禁止驱逐令，这些费用和收费符合延期支付资格。延期支付流程和还款时间表与房租相同。

如果租客直接向第三方提供商支付费用、服务或水电燃气费，且由于新冠肺炎疫情导致收入锐减，而无法支付这些费用，我们鼓励租客直接与这些服务提供商联系，以讨论方案。请在下文查看详情。

禁止驱逐令是否保护居民免受因欠租而导致的水电燃气服务中断？

禁止驱逐令不直接保护居民免受因欠租而导致的水电燃气服务中断。然而，波特兰市水务局表示，在宣布紧急状态期间，水务局不会因未付污水渠、雨水和水费账单而中断供水服务。同样，Pacific Power、Portland General Electric (PGE) 和 Northwest Natural 也暂时中止因欠费导致的服务中断，并将在不收取滞纳金的情况下延期提供服务。

租客何时需要支付逾期房租或其他收费？

除非根据姆尔特诺默县条例另行有资格延期支付房租或当前命令经修订，否则州还款时间表如下：

- 2020 年 10 月 1 日至 12 月 31 日产生的欠租应在 2021 年 1 月 1 日之前偿还。
- 2020 年 4 月 1 日至 9 月 30 日产生的欠租应在 2021 年 3 月 31 日之前偿还。

是否可以对逾期房租收取滞纳金？

在禁止驱逐令生效期间（2020 年 4 月 1 日至 12 月 31 日）不得对延期支付的房租或费用收取或征收滞纳金。

是否要求租客签署还款计划或期票？

房东可以为未付余额提供自愿还款计划，但通知中必须指明还款计划纯属自愿。租客没有义务订立该协议。

作为房东，如果我接受部分房租还款，我是否会放弃解除租约的权利？

许多房东担心在正常情况下接受部分房租还款的法律影响。ORS 90.412 不适用于根据第 4213 号众议院法案接受部分房租还款的房东。

房东可以向租客发送什么类型有关其未付余额的通知？

在紧急状态期间，房东可向租客提供书面通知，指明租客仍欠的任何到期应付房租。通知中还必须包含声明，指明不得在 2020 年 12 月 31 日之前因欠租驱逐租客。

在紧急状态期间过后，只有在通知包括以下所有内容的情况下，房东才能向有未付余额的租客交付选择性书面通知：

1. 紧急状态期间结束的日期；
2. 如果在紧急状态期间过后没有及时支付房租及其他到期付款，房东可以解除租约；
3. 在紧急状态期间产生的未付余额仍到期应付，必须偿还；
4. 租客将不会因未付余额支付滞纳金；
5. 租客有权在六个月宽限期内偿还截至 2021 年 3 月 31 日止的未付余额；

6. 在发出通知中指定的指定日期内，即不早于通知交付后的 14 天，租客必须偿还未付余额，或向房东告知租客打算在截至 2020 年 3 月 31 日止六个月的宽限期结束前偿还未付余额。
7. 如果租客未向房东告知租客将使用宽限期，则可能会缴纳罚款。
8. 在紧急状态期间过后应支付的房租及其他收费或费用必须照常偿还，否则房东可解除租约。

租客是否必须告诉房东他们打算使用六个月还款期？

如果房东在紧急状态期间过后向租客发送有关未付余额的通知，他们必须包括有关还款期的信息以及租客回复称打算使用还款期的日期。该日期必须自通知之日起计至少 14 天。在这种情况下，租客必须告知房东他们打算使用还款期，否则可能面临罚款。

如果未在指定日期之前向房东告知打算使用还款期，房东有权在还款期过后追讨相当于一个月房租的 50% 的赔偿金。

一旦禁止驱逐令取消且六个月还款宽限期开始，租客和业主是否会获得财政纾困？

市政府和县政府正在采取直接措施，让人们在疫情期间居有定所，以限制疾病的传播。他们正在评估所有方案，以在禁止驱逐令取消后向租客和业主提供援助。我们将在掌握有关信息后，继续发布有关纾困方案和援助的信息。

除第 4213 号众议院法案为出租物业的租客提供的保护外，俄勒冈州立法机关亦通过[第 4204 号众议院法案](#)，为按揭持有人提供保护。如果您持有按揭贷款并因房租收入减少或其他原因而难以还款，我们建议您与贷款人联系。以下是有关第 4204 号众议院法案的部分摘要信息：

- 在紧急状况期间（2020 年 3 月 8 日至 2020 年 12 月 31 日），如果在紧急状况期间，借款人已向贷款人告知他们将无法还款，贷款人不得将欠款视为违约。
- 如果借款人的物业有四个或更少的住宅单元，他们必须向贷款人告知，由于新冠肺炎疫情导致收入减少，他们将无法还款。
- 延期支付房贷必须允许借款人选择在贷款期限结束时支付延期支付的金额。

我们鼓励所有因新冠肺炎疫情而陷入财务困难的业主致电其贷款服务机构，讨论所有方案。

对于未向租客收取房租的房东，是否可以提供财政纾困或支持？

我们明白，房东依靠租客的房租来支付房贷、物业税和物业维修费用。市政府和姆尔特诺默县正在评估于禁止驱逐令生效期间和之后向房东提供援助的所有方案。

波特兰市和姆尔特诺默县已延期支付 2019 年企业所得税，包括住宅租赁计划费用。

除第 4213 号众议院法案为出租物业的租客提供的保护外，俄勒冈州立法机关亦通过第 4204 号众议院法案，为按揭持有人提供保护。如果您持有按揭贷款并因房租收入减少或其他原因而难以还款，我们建议您与贷款人联系。以下是有关第 4204 号众议院法案的部分摘要信息：

- 在紧急状况期间（2020 年 3 月 8 日至 2020 年 12 月 31 日），如果在紧急状况期间，借款人已向贷款人告知他们将无法还款，贷款人不得将欠款视为违约。
- 如果借款人的物业有四个或更少的住宅单元，他们必须向贷款人告知，由于新冠肺炎疫情导致收入减少，他们将无法还款。
- 延期支付按揭还款必须允许借款人选择在贷款期限结束时支付延期支付的金额。
- 如果借款人的物业是拥有四个以上住宅单元的商业或住宅物业，他们必须向贷款人告知，由于新冠肺炎疫情导致收入减少，他们将无法还款，并发送收入减少文件，并披露他们已收到的任何联邦纾困金。
- 此外，如果多单元住宅物业的借款人拥有联邦支持的房贷，他们可能有资格选择联邦住房金融局刚刚宣布的其他方案（对租客的部分保护与俄勒冈州提供的保护重叠）：
<https://www.fhfa.gov/Media/PublicAffairs/Pages/FHFA-Provides-Tenant-Protections.aspx>

我们鼓励所有因新冠肺炎疫情而陷入财务困难的业主致电其贷款服务机构，讨论所有方案。

因欠租以外的原因被驱逐，情况会怎样？

根据 ORS 90.427，禁止驱逐令适用于与欠租或大多数无故解约情形有关的解约。它不适用于为任何其他合法目的作出的驱逐。

有关非租客原因的解约的更多详情，请参见下一个问题。

无故解约或房东以符合资格的理由解约，情况会怎样？

根据第 4213 号众议院法案，俄勒冈州禁止房东无故发出解约通知，这是指房东根据 ORS 90.427 (3)(b)、(4)(b) 或 (c)、(5)(a) 至 (c) 或者 (8)(a)(B) 或 (b)(B) 交付的任何通知。

对于居住在姆尔特诺默县的房东和租客，根据[单独的县禁止驱逐令](#)，这些限制得以延长期限。

根据新行政命令，如果房东位于波特兰市及 / 或姆尔特诺默县以外地区，可根据 ORS 90.427(5)(c) 解除租约。在 2020 年 12 月 31 日之前，有关无故解约的其他限制仍然有效。

因取消房贷赎回权进行的驱逐是否会受到影响？

是。根据第 4204 号众议院法案，在紧急状况期间，法院不得受理与房贷违约有关的案件。

如果房东不遵守，该怎么办？

如果房东违反第 4213 号众议院法案的住宅禁止驱逐令，租客可以获得禁令救济以取回管有权或处理任何其他违法行为，并可以向房东追讨不超过三个月的分期房租以及任何实际损害赔偿。

如果任何人士、企业或实体违反第 20-56 号行政命令，除法规或普通法或根据联邦法律可能存在的任何其他私人诉讼权或其他执行机制外，他们可能还会遭受 ORS 401.990 所述的处罚。
