

俄勒冈州驱逐暂停令常见问题

portland.gov/phb/rental-services/helpdesk/oregon-eviction-moratorium-faq

有关禁止因为欠缴租金或并非租户原因而解约的俄勒冈州住宅驱逐暂停令。以下信息适用于全州。请查看本页的常见问题。

最后更新于 2021 年 2 月 1 日

本常见问题亦涵盖仅适用于波特兰市或穆鲁玛郡(Multnomah) 县的租赁保护措施。其中包括有关租户需要填写经济困难的书面声明以免遭因未缴租金而被驱逐的信息。

下载声明书

- [Declaration of Financial Hardship and Notice of Eviction Protection \(《经济困难声明及驱逐保护通知》\)](#) (俄勒冈州) www.courts.oregon.gov/forms/Documents/FED-NoticeProtectionDeclHardship.pdf

翻译版本

- [Español \(西班牙语\)](#)
- [По-русски \(俄语\)](#)
- [Tiếng Việt \(越南语\)](#)
- [繁體中文 \(繁体中文\)](#)
- [한국어 \(韩语\)](#)

已有哪些有关新冠肺炎住房保护的保护措施获得通过？

自新冠肺炎疫情于 2020 年 3 月开始以来，州和地方政府采取了多种紧急措施来保护租户在此非常时期免遭驱逐。然而，所有这些措施（HB 4401 除外）均已期满或被撤销。下表概述了从 2020 年 4 月 1 日至今，在地方或州层面采取的紧急措施。

俄勒冈州立法委员于 2020 年 12 月 21 日通过了众议院 4401 号法案（“HB 4401”）。该法案将 HB 4213 下的紧急状态期限延长到 2020 年 12 月 31 日，以及将某些情况下的驱逐暂停令延长到 2021 年 6 月 30 日。该法案亦设立了房东补偿基金 (Landlord Compensation Fund)，并划拨资金用于租户租金援助。

查看[众议院 4401 号法案](#)。

以下保护措施均已期满或被撤销，并载于下文供您参考：

- 1287 号姆尔特诺默县法令于 2020 年 9 月 24 日获通过，旨在保护该县租户。与俄勒冈州众议院 4213 号及 4401 号法案相比，该法令提供了一些更多的保护。法令于 2021 年 2 月 1 日被撤销。

下载 [1287 号姆尔特诺默县法令 PDF 文件](#)(722.77 Kb)

波特兰市通过了 190156 号法令，将姆尔特诺默县的驱逐暂停令扩大到全市所有地区，包括位于该县境外但属于波特兰法定边界的地区。该法令于 2021 年 2 月 1 日期满。

[190156 号波特兰市法令](#)

州长 Brown 于 2020 年 9 月 28 日签署 20-56 号行政令，将州暂停令延长到 2020 年 12 月 31 日。该行政令并未就在 2020 年 10 月 1 日到 12 月 31 日之间产生的租金设立新的偿还宽免期。

查看 [20-56 号行政令](#)。

俄勒冈州立法委员于 2020 年 6 月 26 日通过了众议院 4213 号法案（“HB 4213”）。该法案将驱逐暂停令延期到 2020 年 9 月 30 日，并就推迟支付的租金和其他收费设立六个月的偿还期。法案还明确了有关房东发出欠缴余额通知、提供付款计划以及动用并非租户原因的其他类型解约的程序。

查看[众议院 4213 号法案](#)。

为应对新冠肺炎疫情，州长的 20-13 号行政令设立了全州暂时性暂停令，禁止租赁协议和租约的某些驱逐与解约。该命令于 2020 年 4 月 1 日签署，有效期至 2020 年 6 月 30 日。

查看 [20-13 号行政令](#)。

暂停令的有效期有多久？

提供更多保护的波特兰市和姆尔特诺默县暂停令于 2021 年 2 月 1 日结束。

而无故解约通知的全州暂停令于 2021 年 6 月 30 日期满。因欠缴租金而解约的全州暂停令于 2020 年 12 月 31 日结束，除非租户向其房东提交经济困难的书面声明。若租户提交经济困难的书面声明，则对该租户而言，欠缴租金的全州暂停令将延长并持续到 2021 年 6 月 30 日。

在紧急状态期间受到经济影响的租户，应向其房东提交[经济困难的书面声明](#)，才能在此期间获得最大化保护。

对于向其房东提交书面声明的租户：租户的欠缴租金解约保护将持续到 2021 年 6 月 30 日。租户还可以在 2021 年 7 月 1 日之前偿还在 2020 年 4 月 1 日到 2021 年 6 月 30 日之间产生的租金或其他费用。租户需要从 2021 年 7 月 1 日开始支付其租赁协议条款下的月租。

对于未向其房东提交书面声明的租户：租户可以在 2021 年 3 月 31 日之前获得有关欠缴在 2020 年 4 月 1 日到 12 月 31 日之间推迟的租金而解约的保护。租户必须在 2021 年 3 月 31 日之前偿还推迟的租金或其他费用。波特兰市或姆尔特诺默县的租户必须从 2021 年 2 月 1 日开始支付其租赁协议条款下的月租。波特兰市或姆尔特诺默县境外的租户必须从 2021 年 1 月 1 日开始支付其租赁协议条款下的月租。未能支付月租将导致租户收到因欠缴该月租金而发出的解约通知。

若我是无力承担租金的租户，我该怎么做？

租户在 2020 年 4 月 1 日到 12 月 31 日间无力承担的所有租金和其他费用均可获得延期。租户不必向其房东提供有关经济困难的任何证明文件来推迟支付在此期间产生的租金或其他费用。

为了推迟支付在 2021 年 1 月 1 日到 6 月 30 日期间产生的租金和其他费用，租户必须向其房东提交[经济困难的书面声明](#)。书面声明要求租户声明其因为下列一项原因而从 2020 年 3 月 16 日起有经济困难：

- 损失家庭收入；
- 失业或损失工资；
- 医疗费用增加；
- 托儿责任或照顾残疾人、老年人、伤者或病患的责任增加；
- 托儿或照顾残疾人、老年人、伤者或病患的费用增加；或
- 导致收入减少或开支增加的其他情况。

书面声明必须以合理的方式向租户的房东发出，如普通邮件或通过短信或电子邮件发送声明副本或照片。

推迟支付租金会影响租户的信用分数和租赁记录吗？

HB 4213 禁止房东在 2021 年 4 月 1 日前向任何消费者信用报告机构将 2020 年 4 月 1 日到 12 月 31 日间的租户欠缴余额报告为欠款。

若租户向其房东提交[经济困难的书面声明](#)，则 HB 4401 也禁止房东在 2021 年 7 月 1 日前将 2021 年 1 月 1 日到 6 月 30 日间产生的租户欠缴余额报告为欠款。

租户何时需要支付逾期的租金或其他费用？

暂停令中概无任何规定免除租户对未付租金承担的责任。租户何时需要支付逾期的租金或其他费用，取决于其是否向房东提交[经济困难的书面声明](#)。

对于向其房东提交书面声明的租户：租户可以在 2021 年 7 月 1 日之前偿还在 2020 年 4 月 1 日到 2021 年 6 月 30 日之间产生的租金或其他费用。租户需要从 2021 年 7 月 1 日开始支付其租赁协议条款下的月租。

对于未向其房东提交书面声明的租户：租户可以在 2021 年 3 月 30 日之前偿还在 2020 年 4 月 1 日到 12 月 31 日之间产生的租金或其他费用。波特兰市或姆尔特诺默县的租户必须从 2021 年 2 月 1 日开始支付其租赁协议条款下的月租。波特兰市或姆尔特诺默县境外的租户必须从 2021 年 1 月 1 日开始支付其租赁协议条款下的月租。

是否能就逾期租金收取滞纳金？

在 2020 年 4 月 1 日到 12 月 31 日之间推迟支付的租金不收取滞纳金。

若租户向其房东提交[经济困难的书面声明](#)，HB 4401 禁止房东就在 2021 年 1 月 1 日到 6 月 30 日期间推迟支付的租金评定滞纳金。

房东可以就欠缴余额向租户发出哪些类型的通知？

房东就欠缴余额而可向租户发出的通知类型，取决于租户是否向房东提交[经济困难的书面声明](#)。

若租户已提交经济困难的书面声明：在 2021 年 6 月 30 日之前，房东可向租户发出说明租户继续欠缴逾期租金的书面通知。该通知还必须包括一则声明，说明不得在 2021 年 6 月 30 日之前因为欠缴租金、费用或收费而驱逐。

若租户未提交经济困难的书面声明：在 2021 年 3 月 31 日之前，房东可向租户发出书面通知：

- a. 声明租户继续欠缴逾期的租金；
- b. 其中包括一则声明，称不得在 2021 年 3 月 31 日之前就欠缴 2020 年 4 月 1 日到 12 月 31 日间的租金、费用或收费而驱逐租户；及
- c. 其中包括一份由租户填写并交回房东的经济困难书面声明。

除了有关租户欠缴余额的书面通知外，房东可就任何欠缴余额向租户提供自愿付款计划。通知必须说明付款计划是自愿的。租户没有义务订立偿还计划。

本暂停令对公用事业有什么影响？

若租户直接向房东（而非直接向第三方提供者）支付任何其他费用、服务或公用事业收费，则在本暂停令下该等费用和收费也能推迟支付。推迟程序和付款时间安排与租金相同。

若租户直接向第三方提供者支付费用、服务或其他收费，且因为新冠肺炎导致严重收入损失而无力支付这些款项，我们鼓励租户直接向服务提供者讨论方案。请参见下文补充信息。

暂停令并不直接保护居民免遭因欠缴而导致的公用事业服务中断。但是，波特兰水务局称在紧急状态宣布期间，其不会因为欠缴排污、雨水和用水账单而停水。**Pacific Power、Portland General Electric (PGE)** 以及 **Northwest Natural** 同样暂停了欠缴断供，并将延长服务而不收取滞纳金。

除了欠缴租金的通知外，暂停令还禁止发出哪些其他类型的解约通知？

暂停令适用于有关欠缴租金的解约，以及 ORS 90.427 下的某些无故解约。在 2021 年 6 月 30 日之前，所有房东都不得做出 ORS 90.427(3) 和 (4) 下的无故租约解除。

自 2021 年 2 月 1 日起，房东可出于 ORS 90.427(5) 概述的四项符合资格房东理由中的任何一项而向租户送达解约通知。但是在 HB 4401 通过之前，其他紧急措施向租户提供不同程度的保护，保护其免遭基于符合资格房东理由的解约。基于符合资格房东理由的先前解约通知在送达租户之时是否合法，取决于租户的居住地点以及通知送达的时间。

对于居住在波特兰市或姆尔特诺默县的租户：

- 2020 年 4 月 1 日到 6 月 30 日：不允许基于任何符合资格的房东理由而解约。
- 2020 年 6 月 30 日到 2021 年 2 月 1 日：仅允许发出基于一项符合资格房东理由的解约通知。若房东接受有意占用住房作为其主要住所的人士提出的房屋购买邀约，则房东可终止租赁。任何其他基于符合资格房东理由的解约通知均不予允许。
- 2021 年 2 月 1 日至今：基于符合资格房东理由的所有合法解约通知均获允许。

对于居住在波特兰市或姆尔特诺默县境外的租户：

- 2020 年 4 月 1 日到 6 月 30 日：不允许基于任何符合资格的房东理由而解约。
- 2020 年 6 月 30 日到 9 月 30 日：仅允许发出基于一项符合资格房东理由的解约通知。若房东接受有意占用住房作为其主要住所的人士提出的房屋购买邀约，则房东可终止租赁。任何其他基于符合资格房东理由的解约通知均不予允许。
- 2020 年 9 月 30 日到 12 月 20 日：仅允许发出基于两项符合资格房东理由的解约通知。若房东接受有意占用住房作为其主要住所的人士提出的房屋购买邀约，则房东可终止租赁。若房东或房东的直系亲属有意占用房屋作为其主要住所，则房东也可解除租约。
- 2020 年 12 月 20 日至今：基于符合资格房东理由的所有合法解约通知均获允许。

收到基于符合资格房东理由而解约的波特兰市租户，可根据特兰市法典和州法律取得强制性搬迁援助。有关波特兰市强制性搬迁援助的更多信息，请参阅[强制性租户搬迁援助](#)。收到基于符合资格房东理由而解约通知的波特兰市外租户，可根据州法律取得强制性搬迁援助。

暂停令不适用于出于任何其他合法目的的驱逐。

若房东不遵守驱逐暂停令怎么办？

若房东违反 HB 4213 或 HB 4401 中的住宅驱逐暂停令，租户可取得追讨管有权或针对任何其他违规的禁令救济，在驱逐诉讼中的辩护以及向房东追讨最高三个月期间的租金外加任何实际损害赔偿。

若房东违反 1287 号姆尔特诺默县法令（2020 年 9 月 24 日到 2021 年 2 月 1 日），租户可取得追讨管有权或针对任何其他违规的禁令救济，以及向房东追讨最高三个月期间的租金外加任何实际损害赔偿。

除了在法规、普通法或联邦法律下存在的任何其他私人诉讼权利或其他强制执行机制外，若任何人士、商业机构或实体违反 20-13 号（2020 年 4 月 1 日到 6 月 30 日）或 20-56 号（2020 年 9 月 28 日到 12 月 31 日）行政令，则将遭到 ORS 401.990 规定的罚款。

暂停令期间租户能否取得经济救济？

HB 4401 划拨了由租户申请并直接支付给其房东的租户租金援助。该租金援助将通过社区行动机构以及具有文化特色的提供者分配。有关申领该经济援助的更多信息，租户应联系 [211info](#)。

作为房东，若我接受部分租金付款，是否意味着我放弃了解约的权利？

许多房东都担心在常规情况下接受部分租金付款的法律影响。ORS 90.412 中概述的放弃规定不适用于房东根据 HB 4213 和 4401 接受部分租金付款的情况。

不接受租户租金付款的房东是否可以取得救济？

对于从 2020 年 1 月 1 日开始以及其后的纳税年度，姆尔特诺默县将营业所得税税率从 1.45% 上调到 2.00%；将总收入豁免从不满 50,000 美元上调到不满 100,000 美元；以及将业主补偿扣除额上限从 108,000 美元上调到 127,000 美元。

HB 4401 设立了[业主补偿基金](#)帮助房东缓解推迟支付租金的经济影响。基金由俄勒冈州住房和社区服务部管理，允许房东就从 2020 年 4 月 1 日到申请之时期间租户推迟支付的所有租金申请补偿。基金补偿额度为符合资格租户逾期租金总额的 80%。动用基金的房东必须同意免除符合资格租户欠付的剩余 20% 的未付租金。

此外，若房东有受到 FHA 保险的贷款或由房地美或房利美担保的按揭，则其受到联邦房屋没收暂停令的保护。获得联邦住房管理局 (Federal Housing Authority, FHA) 保险的单一家庭住宅按揭，在 2021 年 3 月 31 日之前受到房屋没收暂停令的保护。受房地美 (Freddie Mac, 联邦住宅贷款按揭公司) 和房利美 (Fannie Mae, 联邦国民按揭贷款协会) 担保的按揭，在 2021 年 2 月 28 日之前受到房屋没收暂停令的保护。

除经济援助外，联邦和私人按揭持有人还可获得按揭救济。有关按揭救济的更多信息，请参阅[联邦及私人按揭救济](#)。

