向房东发出的指示 — 遵守搬离通知和加速程序案件提交要求

马萨诸塞州最近通过了一项法律，要求房东因未付房租向租户发出搬离通知，同时向租户提供随附某些信息和房东陈述的声明表。依照马萨诸塞州住房法院第一次修订暂行命令 6-20、马萨诸塞州地区法院第二次修订暂行命令 10-20 和波士顿市法院第二次修订暂行命令 11-20 的规定，此项要求将从此项法律生效日期 2020 年 12 月 31 日到州长宣布新冠病毒疫情紧急状态结束期间始终适用。可在以下网站查找该项法律和声明表：https://www.mass.gov/noticetoquit

法院暂行命令还要求在 2021 年 1 月 25 日或之后提交的任何案件必须随附一份宣誓已将本声明表交向租户的宣誓书。必须使用由马萨诸塞州初审法院编写的宣誓书，可在以下网址查找该宣誓书：法院要求的有关声明表的宣誓书

以下是在房东填写和签署声明表时向房东提供的说明。

初步信息：

您必须提供房东的姓名、租户的姓名以及租户的居住地址。

租户的姓名：如果有多个租户，则应列出租约中所列的所有人员。如果没有租约，则应列出所有已知居住在该物业的 18 岁以上的人。

房东的姓名：如果住房单元由一个以上个人共同拥有，则应列出所有作为房东的所有人。如果房东是公司、有限责任公司、合伙企业、信托或其他业务实体，则通过签署本通知您表示您有权代表房东发出搬离通知。如果搬离通知是由第三方（例如物业管理公司）代表房东发出，则通过签署本表，您表示您已获授权代表房东发出搬离通知。

陈述 1：CDC 声明

您必须说明是否根据联邦疾病控制与预防中心（CDC）标题为“为防止新冠病毒进一步传播租户驱逐暂停”命令向租户发出一份声明表。该声明表是 CDC 命令附件 A。可在以下网站查看该表：https://www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/downloads/declaration-form.pdf。

如果尚未向您的租户提供 CDC 声明表，但您有理由相信您的租户有资格获得 CDC 命令保护，则应向您的租户提供一份 CDC 声明表副本。

陈述 2：遵守《CARES 法案》

您还必须提供一份陈述，说明住房单元是否是《CARES 法案》规定的“受保护住宅”，以及搬离通知是否符合《CARES 法案》的要求。您必须在阅读以下信息后尽您所知真诚地作出这些陈述。以下信息并非法律建议：如果您不确定《CARES 法案》如何适用于您的物业，建议您向律师咨询。

a. 确定某一单元是否是“受保护住宅”

根据《CARES 法案》，“受保护住宅”指租户签署合约或未签署合约在“受保护物业”中居住的住房单元。受保护物业包括：

- 通过代币券或补助计划获得联邦租金援助的物业
- 通过联邦政府补贴的住房计划获得援助的物业（请参阅“向房东发出的指示”结尾处的列表）
- 有“联邦担保抵押贷款”的物业。（请参阅下文中有关“联邦担保抵押贷款”定义的更多信息。）

“联邦担保抵押贷款”的定义涵盖很多不是“补贴住房”的物业。

- 其中包括对 1-4 个家庭物业的联邦住房管理署（FHA）担保贷款，例如两户家庭住宅和三户家庭住宅。
- 还包括已由房利美、房地美或美国农业部（USDA）等政府机构购买的贷款。

如果您的物业有抵押贷款，则可能需要进行一些研究，了解您的物业是否是联邦政府担保的抵押贷款。联邦消费者金融保护局在以下网站提供了有关如何了解物业是否有联邦担保抵押贷款的建议：https://www.consumerfinance.gov/coronavirus/mortgage-and-housing-assistance/renter-protections/。

b. 《CARES 法案》通知要求

您必须说明您的搬离通知是否符合《CARES 法案》第 4024(c) 款的通知要求。该条款禁止受保护住宅单元的房东要求租户在房东向租户发出搬离通知后 30 天内从受保护住宅单元搬出。因此，如果您的物业是受保护物业，您遵守《CARES 法案》第 4024(c) 条的陈述表示您已在终止租约或要求租户搬出物业前至少提前 30 天通知租户。

陈述 3：与租户的现有协议

您还必须提供与租户相关租金支付任何协议的文件。如果有书面协议，则应向租户提供副本，并随附搬离通知。如果您与租户之间有协议，但没有以书面形式签署协议，则应选择表示存在协议的“是”方框，还应选择表示没有以书面形式签署协议的方框。

有关 CDC 驱逐暂停的附加信息

请注意，尽管您不必宣誓遵守《CARES 法案》的其他条款，但对某些类型的“受保护物业”仍然有驱逐暂停规定。

- 包括联邦住房管理署（FHA）、住宅与城市开发部（HUD）、退伍军人事务部（VA）、美国农业部（USDA）以及房利美和房地美在内的几个联邦机构已将对这些机构担保的抵押贷款涵盖的业主居住物业的驱逐暂停期至少延长至 2021 年 3 月 31 日。

- 房利美和房地美将其拥有的物业（拥有的房地产或“REO”物业）的驱逐暂停期至少延长至 2021 年 2 月 28 日。

- 如果拥有 5 个或 5 个以上住房单元的受保护物业所有人从抵押贷款公司获得宽限（抵押贷款付款的额外时间），在所有人获得宽限期间，所有人不能驱逐租户（请参阅《CARES 法案》第 4023(d) 款）。

* * * * * * *

通过联邦补贴住房计划获得援助的物业

根据以下任何住房计划获得补贴的物业中的住房单元将被视为“受保护住宅”：

住房与城市发展部（HUD）

- 公共住房（42 U.S.C. § 1437d）
- Section 8住房选择代币券计划（42 U.S.C. § 1437f）
- Section 8基于项目的住房（42 U.S.C. § 1437f）
- Section 202年长者住房（12 U.S.C. § 1701q）
- Section 811残障人士住房（42 U.S.C. § 8013）
- Section 236多户出租房（12 U.S.C. § 1715z–1）
- Section 221(d)(3)低于市场利率（BMIR）住房（12 U.S.C. § 17151(d)）
- 艾滋病患者住房机会（HOPWA）（42 U.S.C. § 12901, et seq.）
- 《麦金尼-凡托法案》无家可归者计划（42 U.S.C. § 11360, et seq.）

农业部

- Section 515农村出租房（42 U.S.C. § 1485）
- Sections 514和516农场劳工住房（42 U.S.C. §§ 1484, 1486）
- Section 533住房保存补助金（42 U.S.C. § 1490m）
- Section 538多户出租房（42 U.S.C. § 1490p-2）

财政部

- 低收入住房税收抵免（LIHTC）（26 U.S.C. § 42）