



TENANTS TOGETHER
California's Statewide Organization
for Renters' Rights
www.tenantstogether.org

Frequently Asked Questions (FAQs) for Tenants after Natural Disasters: Fires

This flyer is designed to aid tenants who have been affected by recent wildfires. Special thanks to Fair Housing Napa Valley for help with this fact sheet.

1: I have been displaced by wildfires in our area. Where do I start?

Here are some helpful resources for tenants displaced by wildfires.

- The Red Cross: **(855) 891-7325** for emergency shelter and assistance.
- The California Emergency Management Agency; www.calema.ca.gov or **(916) 845-8510**.
- The California Attorney General's Office for price gouging, including rent increases over 10% following the fires. Tenants can file complaints by calling the AG's Public Inquiry Unit by phone at (916) 210-6276 or toll free at (800) 952-5225, or online at <https://oag.ca.gov/contact/consumer-complaint-against-business-or-company>.
- 2-1-1: <http://www.211.org/> referrals regarding various services
- Tenants Together Tenant Rights Hotline: **(888) 495-8020** or search online using our [directory of tenant organizations](#).

2: Do I still need to pay rent if I can't use the unit?

Whether you need to pay rent will depend on the extent of the damage.

a. The unit is completely destroyed: If the unit is completely destroyed, your lease will terminate. The landlord cannot demand or collect rent from you and you no longer have the right to live there. This is because the subject of the agreement between you and your landlord, the apartment, no longer exists so he or she is no longer able to rent it to you. (Cal. Civ. Code §1933).

b. The unit isn't destroyed but it has been redtagged: Your lease is not terminated because the landlord will be able to rent the unit to you once it has been repaired. (*Erlach v. Sierra Asset Servicing, LLC*, 226 Cal. App. 4th 1281 (2014)). However, your landlord cannot demand or collect rent from you while you are unable to use the unit. Once a City Inspector declares the unit to be safe for habitation again, you have the right to continue occupying the unit according to the terms of your lease. At that time, you will need to resume paying rent to your landlord.

3: I was displaced by the fire – am I entitled to relocation payments?

Although the California Health & Safety Code provides that landlords are generally responsible for providing relocation benefits when a building becomes red tagged, *landlords are exempt from providing benefits in the event of a "natural disaster"*. (Health & Safety Code § 17975.4). This means that your landlord is not obligated by state law to provide you with relocation benefits because of the fires. While most municipalities do not have specific relocation acts, the state of California permits them to provide additional relief to displaced tenants in the

event of an emergency. Check with your local county to see if any relocation payments are available.

Note that if you have renters insurance, you may be able to recover for some of your relocation costs. However, many insurance providers affirmatively exclude natural disasters from policy coverage. Contact your renters' insurance provider directly or look at your policy to determine whether you are able to recover for damage.

4: My building was red tagged. Can I reenter the building to get my belongings?

Whether you may reenter the building to get your belongings will depend on the extent of damage done to the building. Contact your local Building Department or City Inspector to find out if and when you may reenter the building. For Napa residents, contact the Napa Building Division at (707) 257-1063. Please do not enter the building without first speaking to the appropriate officer.

5. Can I get compensated if my possessions were destroyed by fire?

Unless the loss of your possessions is somehow the result of the landlord's negligence, the landlord is generally not liable for reimbursing the cost of your destroyed possessions. That said, if you have a renters' insurance policy, you may be able to recover those costs. As noted above, many insurance providers affirmatively exclude natural disasters from policy coverage, so you will need to contact your renters' insurance agent and look at your policy to determine whether you are able to recover for damage.

6. What happens to my security deposit if the unit is destroyed by fire?

If fire has destroyed your rental unit, the lease is terminated. The landlord must refund unused portions of rent and return security deposits. See Cal. Civ. Code §§ 1933, 1935. The landlord cannot apply your security deposit towards repairs for fire damage that you did not cause.

7: I'm trying to find a new place to stay and the prices are crazy. Are there any limits on what property owners can charge for rent in the aftermath of these fires?

Yes. State law prohibits price gouging after a natural disaster. (See CA Penal Code Section 396.) The Governor has declared a state of emergency in nine counties because of wildfires, triggering the state price gouging law. Therefore, landlords, hotel owners and other housing providers are barred from raising prices by over 10%, unless they can prove that the increased price is directly attributable to increases in costs. If you believe you are the victim of price gouging in violation of the penal code, please contact the resources listed above, as well as your local district attorney. Price gouging is a crime. Local cities and counties can also declare emergencies that trigger price gouging protections. You can contact your local city officials to find out if your city has made such a declaration.

8. Does the prohibition on price gouging after a declaration of emergency impact prices outside the area where the natural disaster occurred.

Yes. California Penal Code Section 396 prohibits charging a price that exceeds, by more than 10 percent, the price of an item before a state or local declaration of emergency. There is no geographical limit stated in the statute.

This raises an obvious question: does the statute ban price increases over 10% if they occur far away from the location of the emergency? For example, would a rent increase over 10% in Fresno be banned after the Governor's declaration of a state of emergency due to wildfires in Sonoma? There is no case law interpreting the statute or answering this question.

The Attorney General's office recognizes that price gouging is prohibited outside the immediate area where the disaster is located, but the AG implies in an FAQ that there must be a connection between increased consumer demand and the declared emergency:

"The statute does not restrict its protection to a city or county where the emergency or disaster is located. It is intended to prevent price gouging **anywhere in the state where there is increased consumer demand as a result of the declared emergency.**" (emphasis added)

Tenants anywhere in the state can try to object to rent increases over 10% during the period in which a state of emergency has been declared, but we urge tenants who are not in the immediate area of the disaster and are making such an argument to be prepared to also argue that the emergency impacts demand in their area. It is not clear that such a showing is required by Penal Code 396, but given the Attorney General's interpretation, a court may require such a connection.

We encourage tenants who raise this argument to contact TT to let us know of any court rulings or other outcomes that help clarify the geographical limits of Penal Code section 396.



TENANTS TOGETHER
California's Statewide Organization
for Renters' Rights
www.tenantstogether.org

Preguntas más frecuentes de los inquilinos después de desastres naturales: Incendios
Este volante ha sido diseñado para ayudar a los inquilinos que han sido afectados por los recientes incendios. Agradecimiento especial a Fair Housing Napa Valley por su ayuda con esta hoja de datos.

1: He sido desplazado por incendios en nuestra área. ¿Qué debo hacer?

Estos son algunos recursos útiles para inquilinos desplazados por los incendios:

- La Cruz Roja: **(855) 891-7325** para refugio de emergencia y asistencia.
- Agencia de Administración de Emergencias de California; www.calema.ca.gov o **(916) 845-8510**.
- Oficina del Fiscal General de California para la extorsión de precios, incluyendo los aumentos en el alquiler de más del 10% después de los incendios. Los inquilinos pueden presentar sus quejas a la Unidad de Consulta Pública por teléfono al (916) 210-6276 o gratis en (800) 952-5225, o visitar <https://oag.ca.gov/contact/consumer-complaint-against-business-or-company>.
- 2-1-1: <http://www.211.org/> Referencias con respecto a diversos servicios.
- Tenants Together Línea directa sobre derechos de los inquilinos: (888) 495-8020 o busque en la red usando nuestro directorio de organizaciones de inquilinos.

2: ¿Todavía tengo que pagar el alquiler si no puedo usar la unidad?

La responsabilidad de pagar el alquiler dependerá de la magnitud del daño en la unidad.

a. La unidad está completamente destruida: Si la unidad ha sido destruida por completo, su arrendamiento terminará. El propietario no puede exigir ni cobrarle alquiler y usted ya no tiene derecho a vivir allí. Esto se debe a que el objeto del acuerdo entre usted y su propietario, el departamento/ casa, ya no existe, y ya no se puede alquilar. (Cal. Civ. Code §1933).

b. La unidad no fue destruida, pero ha sido marcada en rojo: Su contrato de arrendamiento no finaliza porque el propietario podrá rentarle la unidad una vez que haya sido reparada. (*Erlach v. Sierra Asset Servicing, LLC*, 226 Cal. App. 4th 1281 (2014)). Sin embargo, el propietario no puede exigir ni cobrarle alquiler mientras la unidad no pueda usarse. Una vez que un inspector de la ciudad declare que la unidad es segura para ser habitada nuevamente, usted tiene derecho a seguir ocupando la unidad de acuerdo con los términos de su contrato de arrendamiento. En ese momento, deberá volver a pagar el alquiler a su arrendador.

3: Fui desplazado por el incendio. ¿Tengo derecho a pagos de reubicación?

Aunque el Código de Salud y Seguridad de California estipula que los propietarios son generalmente responsables de proporcionar los beneficios de reubicación cuando un edificio

presenta una etiqueta roja, los propietarios están exentos de proporcionar beneficios en caso de un "desastre natural" (Código de Salud y Seguridad § 17975.4). Esto significa que el propietario no está obligado por la ley estatal a proporcionarle beneficios de reubicación debido a los incendios. Aunque la mayoría de las municipalidades no tienen leyes específicas de reubicación, el estado de California les permite ofrecer ayuda adicional a los inquilinos desplazados en caso de una emergencia. Consulte con su condado local para ver si hay pagos de reubicación disponibles.

Tenga en cuenta que, si tiene un seguro para inquilinos, es posible que pueda recuperar algunos de los costos de reubicación. Sin embargo, muchos proveedores de seguros afirmativamente excluyen los desastres naturales de la cobertura de la póliza. Póngase en contacto directo con su proveedor de seguros de inquilinos o consulte su póliza para determinar si puede recuperarse por daños.

4: Mi edificio estaba marcado de rojo. ¿Puedo volver a entrar al edificio para obtener mis pertenencias?

El que pueda reingresar al edificio para obtener sus pertenencias dependerá de la magnitud del daño causado a éste. Comuníquese con su Departamento de Construcción local o con el Inspector de la Ciudad para averiguar si puede volver a ingresar al edificio, y cuándo. Para los residentes de Napa, comuníquese con la División de Construcción de Napa al (707) 257-1063. Por favor no ingrese al edificio sin hablar primero con el oficial apropiado.

5. ¿Puedo ser compensado si mis posesiones fueron destruidas por el fuego?

A menos de que la pérdida de sus pertenencias sea de alguna manera el resultado de la negligencia del propietario, el propietario generalmente no es responsable de reembolsar el costo de sus posesiones destruidas. De todas maneras, si tiene una póliza de seguro para inquilinos, es posible que pueda recuperar esos costos. Como se señaló anteriormente, muchos proveedores de seguros excluyen los desastres naturales de la cobertura de la póliza. Deberá ponerse en contacto con su agente de seguros de inquilinos y analizar su póliza para determinar si puede recuperarse de los daños.

6. ¿Qué sucede con mi depósito de seguridad si la unidad es destruida por un incendio?

Si el fuego ha destruido su unidad de alquiler, se termina el contrato. El propietario debe reembolsar las porciones no utilizadas del alquiler y devolver los depósitos de seguridad. Ver Cal. Código Civil §§ 1933, 1935. El propietario no puede aplicar su depósito de seguridad para reparaciones por daños por el fuego que usted no causó.

7: Estoy tratando de encontrar un nuevo lugar para hospedarme y los precios son extremadamente altos. ¿Hay algún límite en lo que los propietarios pueden cobrar por el alquiler después de estos incendios?

Sí. La ley estatal prohíbe el aumento de precios después de un desastre natural. (Ver la Sección 396 del Código Penal de CA.) El Gobernador ha declarado el estado de emergencia en nueve condados debido a incendios forestales, lo que desencadenó la ley estatal de aumento de precios. Por lo tanto, los propietarios, hoteleros y otros proveedores de vivienda no pueden aumentar los precios en más del 10%, a menos que puedan demostrar que el aumento en el precio es directamente atribuible a los aumentos en los costos. Si cree que es víctima de un aumento de precios en violación del código penal, comuníquese con los recursos mencionados anteriormente, así como con su fiscal general local. El aumento de precios es un crimen. Las ciudades y condados locales también pueden declarar emergencias que provocan protecciones de aumento de precios. Puede ponerse en contacto con los oficiales municipales locales para averiguar si su ciudad ha hecho tal declaración.

8. ¿La prohibición de especulación de precios después de una declaración de emergencia tiene un impacto en los precios fuera del área donde ocurrió el desastre natural?

Sí. La Sección 396 del Código Penal de California prohíbe cobrar un precio que exceda en más del 10 por ciento, el precio de un artículo antes de una declaración de emergencia local o estatal. No hay límite geográfico establecido en el estatuto.

Esto plantea una pregunta obvia: ¿el precio de prohibición estatutaria aumenta más del 10% si se producen lejos de la ubicación de la emergencia? Por ejemplo, ¿se prohibiría un aumento de la renta de más del 10% en Fresno después de la declaración del Gobernador del estado de emergencia debido a los incendios forestales en Sonoma? No hay jurisprudencia que interprete el estatuto o responda a esta pregunta.

La oficina del Procurador General reconoce que la especulación de precios está prohibida fuera del área inmediata donde se encuentra el desastre, pero el AG implica en una pregunta frecuente que debe haber una conexión entre el aumento de la demanda de los consumidores y la emergencia declarada:

“El estatuto no restringe su protección a una ciudad o condado donde se encuentra la emergencia o el desastre. Está destinado a evitar el aumento de precios en cualquier lugar del estado donde haya una mayor demanda de los consumidores como resultado de la emergencia declarada ". (Énfasis agregado)

Los inquilinos en cualquier parte del estado pueden intentar objetar el aumento de la renta en más del 10% durante el período en el que se declaró el estado de emergencia, pero instamos a los inquilinos que no se encuentran en el área inmediata del desastre y están argumentando que este es un argumento a que estén preparados para argumentar también que la emergencia impacta la demanda en su área. No está claro que el Código Penal 396 exija tal demostración, pero dada la interpretación del Fiscal General, un tribunal puede requerir dicha conexión.

Recomendamos a los inquilinos que presentan este argumento que se comuniquen con TT para informarnos sobre cualquier fallo judicial u otros resultados que ayuden a aclarar los límites geográficos de la sección 396 del Código Penal.