

Cómo lograr una relación sana



LA GUIA DEFINITIVA PARA ALQUILAR EN VERMONT

CREADA DE FORMA CONJUNTA POR



1-800-287-7971

1-802-864-0099

www.cvoeo.org



1-888-569-7368

1-802-985-2764

www.vtlandlord.com

INTRODUCCIÓN

Alquilar es una responsabilidad compartida. La mejor manera para que los propietarios y los inquilinos tengan una experiencia positiva es trabajar juntos. Alquilar también establece una relación legal. Funciona mejor cuando todas las partes la consideran una Relación Comercial.

Esta Guía fue escrita de manera conjunta en 2015 por Pamela Favreau-Zugaro, ex directora del programa Vermont Tenants de CVOEO, y Angela Zaikowski, Esq., directora de la Asociación de Propietarios de Vermont, con actualizaciones realizadas por CVOEO en agosto de 2021 y septiembre de 2023.

¿Por qué? Porque creemos que la relación entre propietario e inquilino no tiene que ser conflictiva. En general, la buena comunicación y el respeto mutuo evitan el estrés para todos. La experiencia nos ha demostrado que los problemas en una situación de alquiler suelen derivar del desconocimiento de ambas partes sobre sus derechos y responsabilidades legales. Nuestras organizaciones redactaron esta Guía de manera cooperativa con la esperanza de ser partícipe en igualdad de condiciones. Creemos que ambas partes deben conocer los derechos y las responsabilidades legales de la otra, así como las propias.



NUESTRO MENSAJE PARA LOS INQUILINOS

Pague su alquiler a tiempo y comuníquese con el propietario o administrador de la propiedad. Escuchamos a muchos inquilinos que son desalojados porque dejaron que las cosas se salieran de control en lugar de ser proactivos. No sea uno de ellos.

Los deseos de la mayoría de los propietarios también son bastante simples; esperan que usted pague el alquiler a tiempo, que cuide su propiedad y que le informe cuando se necesiten reparaciones.

NUESTRO MENSAJE PARA LOS PROPIETARIOS

Un alquiler en mal estado y que necesita reparaciones y mantenimiento puede indicar claramente que a usted no le interesa. Pregúntese por qué sus inquilinos deberían preocuparse si usted no lo hace. El Orgullo por la Propiedad es una práctica empresarial inteligente.

Los deseos de la mayoría de los inquilinos también son bastante simples; que se realicen las reparaciones cuando sea necesario y que los dejen tranquilos para disfrutar de su hogar.

RECONOCIMIENTOS

La versión original de esta Guía fue posible gracias a una subvención de la Agencia de Comercio y Desarrollo Comunitario (Agency of Commerce and Community Development, ACCD) de Vermont. También agradecemos el apoyo técnico de la agencia. La revisión y traducción de 2023 fueron posibles gracias a una segunda subvención de la ACCD y a los fondos adicionales del Programa de Subvenciones en Bloque de Servicios Comunitarios (Community Services Block Grant, CSBG) de CVOEO y la Oficina de Desarrollo Comunitario y Económico (Community & Economic Development Office, CEDO) de la Ciudad de Burlington.

ACTUALIZADO EN SEPTIEMBRE DE 2023

ÍNDICE

- 1 **SECCIÓN 1. ANTES DE ALQUILAR**
 - [¿Las leyes se aplican a mi caso?](#)
 - 2 [Consejos para quienes buscan apartamentos](#)
 - [Consejos para propietarios](#)
 - 3 [Hacer una inspección](#)
 - 4 [Depósitos de garantía](#)
 - 5 [Seguros para ambas partes](#)

- 6 **SECCIÓN 2: CONTRATOS DE ALQUILER**
 - [Uso de un contrato de alquiler por escrito](#)
 - 7 [Tarifas por pagos atrasados y cargos por penalización](#)
 - [Contratos de alquiler que hacen al inquilino responsable de las reparaciones](#)
 - 8 [Contratos de alquiler con restricción de visitantes](#)
 - [Cláusulas de Rescisión del Contrato de Alquiler](#)

- 9 **SECCIÓN 3: PROTECCIONES LEGALES**
 - 10 [Ley de Vivienda justa](#)
 - 12 [Discriminación por estado familiar](#)
 - 13 [Contratos de alquiler con restricción de visitantes](#)
 - [Cláusulas de Rescisión del Contrato de Alquiler](#)
 - [Discriminación por discapacidad](#)
 - [Asistentes que viven en el domicilio y que prestan servicio a personas con discapacidades](#)
 - 14 [Modificaciones razonables](#)
 - 15 [Adaptaciones razonables](#)
 - 16 [Publicidad y la Ley de Vivienda justa](#)
 - 17 [Represalias ilegales](#)
 - 18 [Derechos de privacidad y acceso](#)
 - 19 [Aumentos del valor del alquiler](#)

- 20 **SECCIÓN 4: CÓDIGOS DE VIVIENDA**
 - [La garantía de habitabilidad](#)
 - 21 [Requisitos de cumplimiento](#)
 - 22 [Insectos y roedores](#)
 - 23 [Elementos estructurales](#)
 - 24 [Servicios públicos](#)
 - [Seguridad contra incendios](#)
 - 25 [Pintura a base de plomo](#)
 - 27 [Mantener la propiedad en buen estado](#)
 - 28 [Reparación y deducción](#)
 - [Retención del alquiler](#)
 - 29 [Cuando el propietario no paga las facturas de servicios públicos](#)

- 30 **SECCIÓN 5: PROBLEMAS COMUNES**
 - [Problemas entre vecinos](#)
 - 31 [Cuidado del césped y remoción de nieve](#)
 - [Estacionamiento](#)
 - [Antenas y reflectores satelitales de televisión](#)
 - 32 [Desviación de servicios públicos](#)
 - [Equipos electrodomésticos](#)

- 33 **SECCIÓN 6: MUDARSE DE LA VIVIENDA**
 - [Rescisión de un contrato de alquiler](#)
 - 34 [Requisitos de aviso para inquilinos que se mudan](#)
 - [Expectativas sobre las condiciones al mudarse de la vivienda](#)
 - 35 [Reembolsos y disputas por depósitos de garantía](#)
 - [Propiedad no reclamada después de mudarse de la vivienda](#)
 - 36 [Referencias](#)

- 37 **SECCIÓN 7: RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER POR PARTE DEL PROPIETARIO**
 - [Finalización del contrato por falta de pago del alquiler](#)
 - 38 [Notificación de rescisión “con causa”](#)
 - 39 [Rescisión del contrato de alquiler “sin causa”](#)
 - [Aviso cuando se alquila en la residencia personal del propietario](#)
 - 40 [Aviso de venta del edificio](#)
 - [Aviso de embargo judicial](#)
 - [Desalojo de trabajadores agrícolas](#)
 - 41 [Finalización del período de aviso](#)

- 42 **SECCIÓN 8: EL PROCESO DE DESALOJO JUDICIAL**
 - 43 [Terminología sobre desalojo](#)
 - [El proceso judicial](#)
 - 44 [Audiencias de Retención de Alquiler](#)
 - 45 [La “Denuncia”](#)
 - [La “Contestación”](#)
 - [La audiencia final](#)
 - 46 [Auto de posesión](#)
 - [Los bienes del inquilino después de un desalojo](#)

- 47 **SECCIÓN 9: ABANDONO DE UNA UNIDAD DE ALQUILER**
 - [Propiedad no reclamada después del abandono de la unidad](#)

- 48 **ANEXO A:** [Herramientas](#)
- 72 **ANEXO B:** [Recursos](#)

SECCIÓN 1: ANTES DE ALQUILAR

¿LAS LEYES SE APLICAN A MI CASO?

"**Contrato de alquiler**" se refiere a todos los acuerdos, ya sean escritos o verbales, que incorporan términos y condiciones relacionados con el uso y la ocupación de una unidad de vivienda y sus instalaciones.

"**Locador**" se refiere al propietario, arrendador o, según corresponda, al subarrendador de una unidad de vivienda residencial o del edificio del cual forma parte.

"**Locatario**" se refiere a una persona con derecho exclusivo, según un contrato de alquiler, a ocupar una unidad de vivienda residencial.

En resumen, esto significa que, si usted autoriza a alguien a vivir en un edificio que usted posee, ya sea una mansión o una habitación en su propia residencia, usted es un **Locador**. Esto incluye un locatario principal que subalquila a un compañero de cuarto. No es necesario que sea dueño de la habitación que está subalquilando para asumir el papel de locador.

La ley de Vermont no exige un contrato de alquiler escrito, por lo tanto, se le considera un **Locatario legal** con o sin un contrato de alquiler. Los derechos y responsabilidades de ambas partes, que se describen en esta guía, son aplicables.

[Estatutos Anotados de Vermont, Título 9, Capítulo 137, § 4451. Definiciones](#)

** "V.S.A." también se utiliza con frecuencia en esta guía. Son las siglas, en inglés, de Estatutos Anotados de Vermont y se refiere a las leyes estatales de Vermont. Se hace referencia a ellos por **TÍTULO** (un número), **CAPÍTULO** (el tema que abordan) y **SECCIÓN** (los detalles de la ley).*

EXCLUSIONES

La información incluida en esta guía no se aplica a ninguno de los siguientes casos:

- Ocupación en una institución pública o privada que funciona con el propósito de proporcionar servicios médicos, geriátricos, educativos, de orientación, religiosos o similares.
- Ocupación bajo un contrato de venta de una unidad de vivienda o de la propiedad de la cual forma parte, si el residente es el comprador o una persona que sucede al interés del comprador.
- Ocupación por parte de un miembro de una organización fraternal, social o religiosa en la parte de un edificio que funciona en beneficio de la organización.
- Ocupación transitoria en un hotel, motel o alojamiento durante el tiempo en que la ocupación está sujeta a impuestos sobre habitaciones y comidas (30 días).
- Ocupación por parte del propietario de una unidad de condominio o el titular de un alquiler en propiedad cooperativa.
- Alquiler de un lote para una casa móvil regulado por el [capítulo 153 de la Ley 10 V.S.A.](#)
- Residencia transitoria en campamentos, que para los fines de este capítulo se refiere a cualquier propiedad utilizada con fines vacacionales o recreativos a corto plazo, en la que se encuentran cabañas, tiendas de campaña o refugios, o sitios de campamento diseñados para la instalación temporal de unidades de vivienda portátiles o móviles, incluidas tiendas de campaña, autocaravanas y vehículos recreativos como casas rodantes, remolques de viaje, casas rodantes para camionetas y furgonetas.

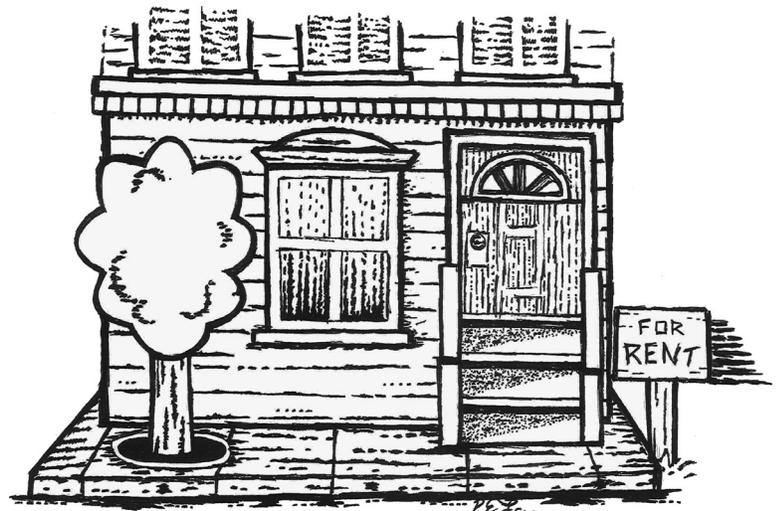
CONSEJOS PARA INQUILINOS Y PROPIETARIOS

CONSEJOS PARA QUIENES BUSCAN APARTAMENTOS:

- Asegúrese de que pueda pagar el alquiler. Utilice la [hoja de presupuesto](#) en la sección “Herramientas” de esta Guía.
- Un propietario o agente de alquiler no puede cobrar una tarifa de solicitud.
- Pregunte si habrá un contrato de alquiler por escrito. Pregunte por cuánto tiempo será el alquiler (plazo del contrato de alquiler).
- Pregunte quién deberá pagar los servicios públicos. Si usted los va a pagar, pregunte cuánto cuestan. Llame a las compañías de servicios públicos para ver si las estimaciones que le dio el propietario son correctas.
- Si el propietario paga la calefacción, pregunte quién controla la temperatura en el apartamento.
 - Si es el propietario, pregunte a qué temperatura está en invierno. Los protocolos exigen una temperatura mínima de 65 °F.
- No tenga miedo de revisar las referencias del propietario, pregúnteles a los residentes actuales cuál ha sido su experiencia.
- Revise todos los sistemas esenciales:
 - Iluminación
 - Agua
 - Tomacorrientes
 - Estufa
 - Detectores de humo y monóxido de carbono conectados por cable y en red
- Los propietarios revisan las referencias. Si cree que tiene un problema con las referencias, [Vermont Tenants](#) puede ayudarlo. Llámelos.
- Algunos propietarios también revisan los reportes de crédito. Si tiene dudas sobre su calificación crediticia o necesita ayuda para establecer o rectificar su crédito, comuníquese con [Financial Futures Program](#) de CVOEO, que se encuentra en [Recursos](#) al final de esta guía.
- **Un contrato de alquiler entra en vigencia al momento en que se firma, no después de mudarse a la vivienda.** Asegúrese de entender lo que dice el contrato antes de firmarlo. Comuníquese con [Vermont Tenants](#) si tiene alguna duda.

CONSEJOS PARA PROPIETARIOS:

- Cuando publique una unidad, describa la unidad, no a sus residentes ideales. Consulte también la sección sobre la [Ley de Vivienda justa](#).
- Las tarifas de solicitud no son legales en el estado de Vermont.
- Puede pedir que un solicitante proporcione una copia de su informe crediticio como parte del proceso de solicitud.
- Revise las referencias. Algunas preguntas oportunas son:
 - ¿El alquiler se pagó a tiempo?
 - ¿El inquilino se fue en buenos términos?
 - ¿Volvería a alquilarle a esa persona?
- Asegúrese de que se realicen todas las reparaciones necesarias antes de que los nuevos inquilinos se muden a la vivienda.
- Al denegar una solicitud, puede rechazar a los solicitantes por las siguientes razones:
 - Solicitud incompleta
 - Referencia negativa
 - Falta de historial de alquiler
 - Antecedentes penales
 - Historial crediticio deficiente: puede establecer el nivel, pero aplíquelo de manera coherente.
- Asegúrese de aplicar todas sus políticas de solicitud de manera coherente.



HACER UNA INSPECCIÓN

Las dos partes deben hacer una inspección en conjunto antes de que el inquilino tome posesión. El estado de la unidad debe documentarse por escrito. Hay formularios [disponibles en la sección “Herramientas”](#) de esta Guía.

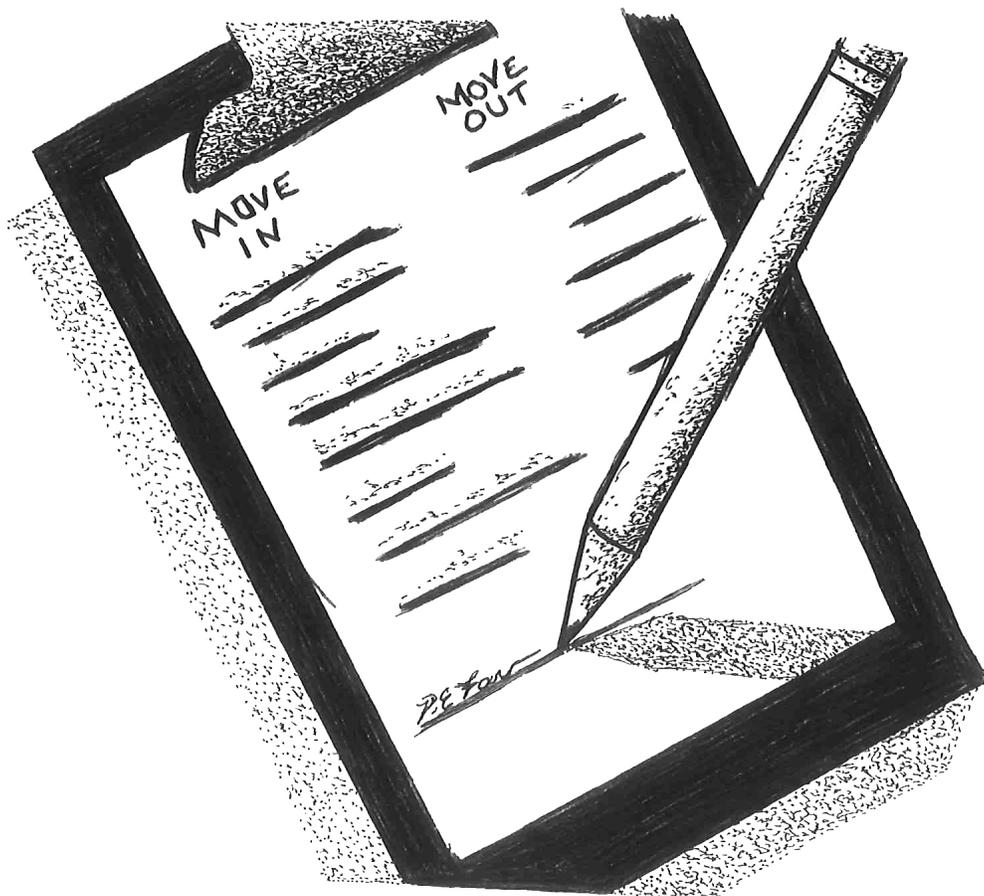
CONSEJOS PARA INQUILINOS

Si el propietario no hace una inspección ni anota nada:

- Tome fotos antes de mudarse a la vivienda.
- Haga una lista de todos los daños y cosas que se deben arreglar, haga una copia y envíela al propietario solicitando que se hagan las reparaciones pertinentes.
- Asegúrese de poner una fecha en la carta.
- Guarde su copia en un lugar seguro.
- Tenga cuidado al mover el mobiliario. Si raya las paredes o el piso, el propietario puede responsabilizarle por los daños.

CONSEJOS PARA PROPIETARIOS

- Haga una inspección al momento de mudarse a la vivienda para documentar las condiciones de la unidad.
- Exija que el inquilino firme la hoja de mudanza a la vivienda confirmando dichas condiciones.
- Tome fotos o videos para documentar aún más la situación en que se encuentra la vivienda al mudarse a ella.
- Si usted y el inquilino están de acuerdo en que es necesario, haga las reparaciones correspondientes (incluso puede hacer que el inquilino firme confirmando que las reparaciones se han completado).



DEPÓSITOS EN GARANTÍA

La idea generalizada de que un propietario no puede pedir el alquiler del primer mes, el alquiler del último mes y un depósito de garantía ha sido un mito arraigado durante mucho tiempo. En realidad, esto nunca ha sido algo exacto. Solo Burlington y Brattleboro limitan un depósito de garantía a no más de un mes de alquiler. En otras partes del estado, no hay límite en los depósitos.

- Las ordenanzas de Burlington y Brattleboro también permiten que un propietario cobre no más de la mitad de un mes de alquiler como depósito para mascotas, además del depósito de garantía.
- Las ordenanzas de Burlington también exigen que un propietario mantenga los depósitos en una cuenta que genere intereses. Cuando se le devuelve el depósito, se pagan los intereses al inquilino.
- A cualquier suma de dinero que se pague por adelantado para asegurar un alquiler se le denomina "depósito". Esto incluye depósitos en garantía para daños, limpieza, mascotas o alquiler del último mes.
- Los propietarios no pueden cobrar un depósito para mascotas por un Animal de Servicio necesario como Adaptación Razonable para un locatario con discapacidad.
- No existe tal cosa como un depósito "no reembolsable".
- Los inquilinos no pueden utilizar un depósito como alquiler del último mes.
- Los propietarios pueden deducir fondos de los depósitos para alquiler no pagado, facturas de servicios públicos impagas, costo de eliminación y disposición de la propiedad personal del locatario y daños a la propiedad más allá del desgaste normal.
- Los depósitos no pueden mantenerse como una "penalización" por rescindir un contrato de alquiler.
- Los depósitos pueden retenerse para el alquiler bajo un contrato de alquiler si el inquilino se va antes y el propietario no ha podido volver a alquilar la unidad.

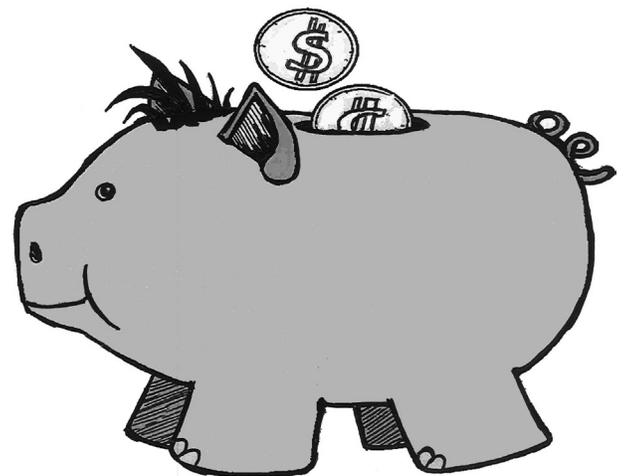
CONSEJOS PARA INQUILINOS

Durante su período de alquiler:

- La ley de Vermont - [9 V.S.A. capítulo 137 §4451\(5\)](#) establece que los inquilinos pueden ser responsables de "negligencia, descuido, accidente o abuso de las instalaciones o equipos por parte del locatario, los miembros de su hogar o los visitantes a la propiedad".
- Informe con prontitud las necesidades de reparación.
- No realice alteraciones sin la autorización por escrito del locador.
- Trate la propiedad con respeto.
- Notifique adecuadamente antes de mudarse de la vivienda. Hay un aviso de ejemplo en la sección "[Herramientas](#)" de esta Guía.
- Si rescinde su contrato de alquiler al mudarse de la vivienda antes de que termine el contrato, puede ser responsable ante el propietario por el alquiler hasta que el propietario pueda volver a alquilar la unidad.

CONSEJOS PARA PROPIETARIOS

- Asegúrese de cobrar cualquier depósito y monto de alquiler antes de que los inquilinos se muden a la vivienda.
- Descontar por daños a la unidad cuando los inquilinos desocupan la vivienda es mucho más fácil cuando ha documentado su estado al momento de mudarse a ella.



SEGUROS PARA AMBAS PARTES

DAÑO A LA PROPIEDAD DEL INQUILINO

Por lo general, el daño a la propiedad personal del inquilino no es responsabilidad del propietario, a menos que el daño sea causado por negligencia por parte del propietario. Si su apartamento se vuelve inhabitable debido a un incendio, tuberías reventadas, etcétera, el seguro del inquilino cubrirá sus “gastos adicionales de vivienda”. Por lo general, esto significa pagarle para que usted viva en otro lugar, como otro apartamento que esté en un rango de precio similar al de su lugar original.

Las pólizas generalmente cubren pérdidas de propiedad personal por 17 tipos de riesgos, incluidos: *incendio o rayo, tormenta o granizo, explosión, disturbios civiles, aeronaves, vehículos, humo, vandalismo o daño premeditado, robo, daños por vidrios o materiales de vidrio de seguridad que forma parte de un edificio, erupción volcánica, caída de objetos, peso de hielo, nieve o aguanieve, daños relacionados con el agua de servicios públicos del hogar y daños por sobretensión eléctrica.*

Sin embargo, podrá notar que las inundaciones y los terremotos no están en la lista. Si vive en un área propensa a esos eventos, deberá adquirir una póliza adicional o una extensión en su póliza para inquilinos. En algunas regiones costeras, donde los huracanes pueden causar destrucción masiva, es posible que también necesite comprar una extensión adicional para cubrirse contra daños por tormentas.

CONSEJOS PARA INQUILINOS

- Se recomienda encarecidamente que todos los inquilinos adquieran un seguro para inquilinos.
- Si hay un problema con la propiedad que no se está abordando y que podría ponerla en peligro, envía una solicitud escrita al propietario pidiendo que se trate el problema. Guarde una copia.
- Por lo general, los problemas estacionales como la acumulación de hielo sobre áreas de estacionamiento no se consideran negligencia. Consulte antes de estacionar. Mantenga un seguro de vehículo adecuado.
- Si el daño a su propiedad es causado por otro inquilino, no es responsabilidad del propietario.
- Consulte la sección “Herramientas” para obtener más información sobre el [seguro para inquilinos](#).

CONSEJOS PARA PROPIETARIOS

- Su propiedad debe contar con cobertura de seguro adecuada para las instalaciones y seguro de responsabilidad.
- Trabaje con su agente para asegurarse de tener un monto suficiente como para cubrir el costo de reemplazo del edificio.
- Tener un seguro insuficiente podría hacer que la compañía de seguros evalúe una multa financiera al presentar un reclamo.
- Informe de inmediato a su agente sobre reclamaciones de lesiones personales o daños a la propiedad presentadas por inquilinos. Hacerlo puede evitar que sea personalmente responsable en una demanda.
- Consulte la sección de “Herramientas” para obtener más información sobre el [seguro de propiedades de alquiler](#).

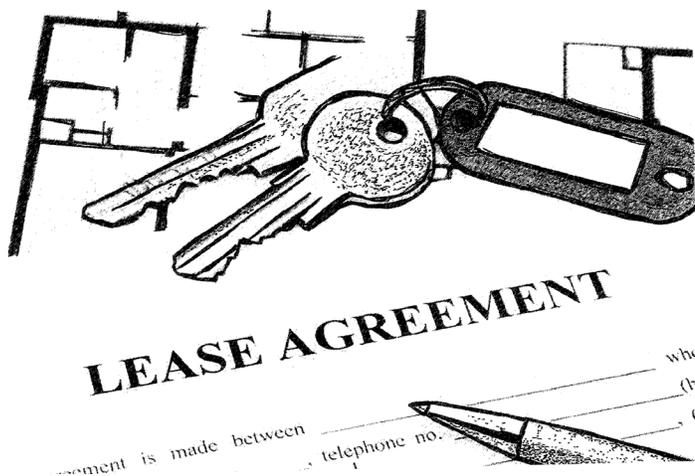


SECCIÓN 2: CONTRATOS DE ALQUILER

El alquiler es una relación legal entre un “Arrendador” (propietario) y un “Arrendatario” (inquilino). En Vermont, los derechos y responsabilidades de ambas partes están protegidos por la ley, incluso si no hay un contrato escrito.

La ley de Vermont utiliza el término “Contrato de Alquiler”, que se define como “todos los acuerdos, escritos u orales, que incorporan términos y condiciones, relacionados con el uso y la ocupación de una unidad de vivienda y sus instalaciones”. [9 V.S.A. §4451](#)

Además, las leyes de Vermont dejan claro que ningún contrato de alquiler escrito puede incluir lenguaje que eluda estas leyes. Cualquier cláusula de este tipo se considera inaplicable incluso si el contrato está firmado por ambas partes. Una cláusula inaplicable no invalida todo el contrato de alquiler. De manera similar, la rescisión de una cláusula por una de las partes no invalida todo el contrato de alquiler. [9 V.S.A. §4454](#)



USO DE UN CONTRATO DE ALQUILER ESCRITO

Siempre es mejor que los contratos de alquiler se hagan por escrito. Esto evita que hayan malentendidos más adelante. Ambas partes deben tener una comprensión clara de lo que significan los términos del contrato de alquiler.

CUANDO SURGEN PROBLEMAS

El contrato de alquiler describe las expectativas de ambas partes. *Las páginas siguientes contienen consejos para ambas partes que ingresan a un contrato de alquiler escrito.*

CONSEJOS PARA INQUILINOS

- Nunca firme un contrato de alquiler hasta que lo haya leído y comprendido completamente.
- Póngase en contacto con [Vermont Tenants](#) para la revisión de su contrato de alquiler.
- Un contrato de alquiler es legal cuando lo firma, NO en la fecha en que se muda a la vivienda.
- Esté seguro antes de firmar.
- Guarde su copia en un lugar seguro y accesible.
- Si el propietario no le da una copia, solicítela por escrito y guarde una copia de la carta.

CONSEJOS PARA PROPIETARIOS

- Usar un contrato de alquiler genérico de Internet o de un establecimiento comercial no siempre es lo mejor para usted. Las cláusulas del contrato deben coincidir con las leyes del estado en el que se encuentra su alquiler.
- [Vermont Landlord Association](#) puede realizar una revisión de su contrato de alquiler.
- Un contrato de alquiler es legal cuando lo firma, NO en la fecha en que se muda a la vivienda.
- Proporcione a su inquilino una copia del contrato de alquiler.
- No tenga más de un contrato de alquiler original.

TARIFAS POR PAGOS ATRASADOS Y CARGOS POR PENALIZACIÓN

CONSEJOS PARA INQUILINOS

- Si se le cobra una tarifa por pago tardío, puede solicitar documentación al propietario que demuestre que la tarifa está relacionada con los costos que se le imponen como resultado de pagar el alquiler tarde.
- Si el propietario no puede proporcionar esta documentación, es posible que usted no tenga que pagar la tarifa.
- Hay una [carta modelo para este propósito](#) en la sección “Herramientas” de esta Guía.

CONSEJOS PARA PROPIETARIOS

- Puede cobrar una tarifa por pago tardío si el inquilino no paga el alquiler a tiempo si:
 - La tarifa por pago tardío está razonablemente relacionada con sus costos de cobranza. Esto significa que la tarifa debe tener alguna relación con los costos que se le imponen si el inquilino no paga su alquiler a tiempo y/o estar relacionada con el tiempo que pasa haciendo seguimiento al inquilino.
- Por lo general, una tarifa fija por pago tardío en el rango entre \$20 a \$25 es aceptable.
- No se permite una tarifa por día de pago tardío.
- Considere la posibilidad de un descuento por pago anticipado en lugar de una tarifa por pago tardío. Un descuento por pago anticipado es una recompensa para el inquilino por pagar su alquiler antes de la fecha de vencimiento (en lugar de una penalización por pagar tarde).

CONTRATOS DE ALQUILER QUE HACEN RESPONSABLE AL INQUILINO DE LAS REPARACIONES

CONSEJOS PARA INQUILINOS

- Los inquilinos nunca deben realizar reparaciones no autorizadas por escrito por el propietario.
- Ni los inquilinos ni los propietarios deben hacer reparaciones que requieran la intervención de un técnico con licencia.
- Una cláusula en un contrato de alquiler que hace responsable al inquilino de las reparaciones no es ejecutable.

CONSEJOS PARA PROPIETARIOS

- Los propietarios son responsables de realizar las reparaciones en una propiedad en alquiler.
- Si lo que se está reparando fue dañado por el inquilino o sus visitantes, usted puede solicitar una compensación al inquilino.
- Los propietarios deben controlar quién hace las reparaciones en la propiedad y cómo se hacen esas reparaciones.

CONTRATOS DE ALQUILER CON RESTRICCIÓN DE VISITANTES

CONSEJOS PARA INQUILINOS

- Los propietarios no pueden interferir en el derecho de un inquilino de tener visitantes de su elección.
- Los propietarios no pueden emitir un aviso de no entrada contra un visitante del locatario.
- Si una persona que se queda con usted tiene su propia residencia permanente, se considera como visitante.
- En situaciones donde su visitante usa su unidad de vivienda en lugar de la suya como residencia principal, puede considerarse que vive con usted.
- Si no tiene residencia permanente propia, vive con usted.
- Si permite que alguien se mude con usted a la vivienda, puede ser muy difícil hacer que se vaya. Es posible que deba seguir un proceso legal de desalojo.
- También puede poner en peligro su condición de inquilino. Permitir que alguien que no está incluido en el contrato de alquiler con el propietario viva con usted es motivo para la rescisión de su contrato de alquiler.

CONSEJOS PARA PROPIETARIOS

- Los propietarios no pueden restringir la capacidad del inquilino de tener visitantes; sin embargo, los inquilinos son responsables por el comportamiento de los mismos.
- Elaborar una política razonable y aplicable para visitantes puede ser difícil.
- En general, una política que requiera que un inquilino notifique al propietario sobre todos los visitantes no será ejecutable.



CLAUSULAS DE RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER

CONSEJOS PARA INQUILINOS

- Usted se compromete a cumplir con el plazo establecido en el contrato de alquiler por escrito.

Consecuencias de mudarse antes de la finalización del contrato de alquiler:

- El propietario puede responsabilizarlo financieramente del alquiler (y los servicios públicos, si es responsabilidad del inquilino) hasta el final del contrato de alquiler o hasta que el propietario encuentre un nuevo locatario.
- También puedes ser responsable de los costos asociados con el nuevo alquiler de la unidad.
- Una cláusula de contrato de alquiler que establece que el propietario puede desalojarlo sin un proceso legal en los tribunales no es ejecutable.

CONSEJOS PARA PROPIETARIOS

- Si desea que un inquilino se mude, debe enviarle una notificación de rescisión, incluso al final del plazo del contrato de alquiler.
- Sin una notificación de rescisión real, usted no puede iniciar ninguna acción judicial contra los residentes, incluso si su contrato de alquiler establece que tienen que mudarse al final del plazo del contrato de alquiler.
- Si su inquilino se muda antes del final del plazo del contrato de alquiler, usted puede responsabilizarlo financieramente de pagar el alquiler, los servicios públicos (si el contrato de alquiler establece que el inquilino los paga) y los costos razonables asociados con volver a alquilar la unidad.

SECCIÓN 3: PROTECCIONES LEGALES

La relación de alquiler está regida por leyes y estas se aplican a todos los habitantes de Vermont. La mayoría de los derechos y responsabilidades tanto del propietario como del inquilino están cubiertos por el [Título 9 de V.S.A. \(Vermont Statutes Annotated\) Capítulo 137](#).

Eso no significa que se pueda encontrar una respuesta para cada situación en esa sección de los estatutos. El Derecho Común, los Estatutos de Desahucio, los Estatutos Penales, la Ley de Vivienda justa e incluso la Jurisprudencia juegan un papel fundamental en el alquiler. No todas las respuestas son claras y definidas. Hay muchos grises y mitos. Buscar ayuda profesional siempre es una buena práctica.



LEY DE VIVIENDA JUSTA

THE TIME IS ALWAYS RIGHT
TO DO WHAT IS RIGHT
MLK



¿QUÉ ES LA VIVIENDA JUSTA?

- Vivienda justa se refiere al derecho de una persona a elegir dónde vivir y el derecho a alquilar, comprar o financiar una vivienda sin discriminación.
- Es el derecho a igualdad de oportunidades en la vivienda.

ALGUNOS TÉRMINOS DE USO COMÚN:

- **“Clase protegida”**: categorías de personas a las que se aplica la ley de Vivienda justa.
- **“Estado familiar”**: la presencia de niños menores de edad.
- **“Persuasión”**: persuadir o no permitir que una persona que pertenece a una clase protegida tenga acceso a todos los alquileres disponibles.
Por ejemplo: sugerir a una persona con muletas/en una silla de ruedas que un apartamento en el primer piso puede ser más adecuado para él/ella que la unidad del segundo piso que solicitó ver.
- **“Impacto dispar”**: regla neutral que tiene un mayor efecto en las personas que pertenecen a una clase protegida.

CONSEJOS PARA PROPIETARIOS

- Un propietario tiene derecho a establecer y hacer cumplir prácticas comerciales legítimas necesarias para proteger y gestionar la propiedad de alquiler, como exigir referencias o negarse a alquilar a personas que no tienen ingresos suficientes para pagar el alquiler. Sin embargo, estos requisitos deben aplicarse de manera consistente a todas las personas.
- Los propietarios también pueden negarse a alquilar a personas con un historial de comportamiento objetable en alquileres anteriores, como molestar a otros residentes, dañar propiedad o no pagar el alquiler.
- Sin embargo, los propietarios no pueden utilizar prácticas comerciales legítimas como excusa para la discriminación.
- Es ilegal que un propietario pregunte a un inquilino o posible inquilino si tiene una discapacidad. Sin embargo, si un inquilino con discapacidad solicita una adaptación razonable, el propietario tiene derecho a solicitar pruebas de la discapacidad y la necesidad de la adaptación solicitada, a menos que la discapacidad sea evidente. Un propietario no puede preguntar cuál es la discapacidad.

LAS 13 CLASES PROTEGIDAS

PROTECCIONES FEDERALES

Raza	Estado familiar
Color	Discapacidad
Religión	Sexo
Nacionalidad	

PROTECCIONES ADICIONALES EN VERMONT:

Edad (18+)
Estado civil (casado o soltero)
Orientación sexual
Identidad de género
Beneficio de asistencia pública
Víctimas de abuso, agresión sexual o acoso



LA DISCRIMINACIÓN EN LA VIVIENDA ABARCA DIVERSAS ACTIVIDADES BASADAS EN LA PERTENENCIA A UNA CLASE PROTEGIDA:

- La negativa a alquilar, vender o financiar una vivienda.
- Establecer diferentes términos, condiciones o privilegios o proporcionar diferentes servicios o instalaciones de vivienda.
- Elaborar, redactar o publicar cualquier aviso, declaración o anuncio que indique alguna preferencia, limitación o discriminación.
- Hacer representaciones falsas sobre la disponibilidad para la venta, inspección o alquiler.
- Denegar a alguien el acceso a una instalación o servicio relacionado con la venta o alquiler de viviendas (MLS, organización de agentes inmobiliarios, etcétera).
- Coaccionar, intimidar, amenazar o interferir con cualquier persona en temas de vivienda o por presentar o apoyar una denuncia de discriminación.

[Estatutos Anotados de Vermont, Título 9, Capítulo 139](#)

¿LA PROPIEDAD GOZA DE COBERTURA?

- La ley de vivienda justa se aplica a viviendas residenciales y no a propiedades comerciales como tiendas minoristas y oficinas. Las propiedades comerciales tienen cobertura bajo la ley de alojamientos públicos.
- La raza, el color y la nacionalidad están cubiertos en todos los casos, incluso si la propiedad está exenta.
- La publicidad y las declaraciones públicas también están siempre cubiertas por la Ley de Vivienda justa.

La ley de Vermont proporciona **exenciones muy limitadas** a otras áreas de la Ley de Vivienda justa. *Incluso si la propiedad está exenta, los requisitos de publicidad y la discriminación basada en la raza, el color y la nacionalidad siempre están cubiertos.*

- Los edificios con tres o menos apartamentos no están cubiertos, pero solo si el propietario o un miembro de la familia inmediata del propietario vive en uno de los apartamentos. (En la ciudad de Burlington, la exención solo se aplica a edificios con dos apartamentos).
- Se permite negar el alquiler a un posible locatario menor de 18 años.
- Se acepta la preferencia religiosa que se le otorga a locatarios de la misma religión que la asociación religiosa que proporciona o alquila habitaciones sin fines de lucro.
- Las unidades de alquiler para personas mayores que discriminan a las familias con niños son aceptables si la vivienda solo está ocupada por personas mayores de 62 años o si al menos una persona mayor de 55 años reside en cada unidad y el complejo ofrece instalaciones y servicios significativos u oportunidades de vivienda importantes para las personas mayores.
- Alquilar unidades que serían demasiado pequeñas para la familia que desea vivir ahí, según las normas de ocupación aplicables, es ilegal.

DISCRIMINACIÓN POR ESTADO FAMILIAR

- No se puede negar la vivienda y no se pueden aplicar normas o términos diferentes debido a la presencia de niños menores de edad.
- No se puede persuadir a las familias para que acepten o rechacen ciertas unidades o propiedades.
- Las normas deben aplicarse de manera consistente a todos los locatarios y no señalar específicamente a las familias con niños.
- Se permiten estándares de ocupación razonables.

¿Qué se considera un estándar de ocupación razonable?



- Como regla general, los estándares de ocupación que limitan a los locatarios a dos personas por dormitorio o área de dormir aprobada (las habitaciones dentro de una unidad destinadas al sueño deben cumplir con los requisitos de seguridad contra incendios), o que siguen los Límites de Ocupación Municipales o un permiso para la propiedad que limita la ocupación no violan la Ley de Vivienda justa.
- Las normas que limitan la cantidad de niños por unidad en lugar de la cantidad de personas por unidad son discriminatorias.
- Al revisar casos de ocupación, el [HUD](#) y la [Comisión de Derechos Humanos de Vermont](#) consideran el tamaño y el número de dormitorios, así como otras circunstancias especiales.

CONSEJOS PARA PROPIETARIOS

- Es decisión de los padres si desean que los niños (incluidos los niños de sexo opuesto) compartan un dormitorio.
- Las normas relacionadas con el ruido deben prohibir a todos hacer ruidos fuertes innecesarios, no solo a los niños.
- Establezca normas que se apliquen a todos.
- Ofrezca servicios o privilegios que se apliquen a todos, incluidos los niños.
- Publicite o describa la unidad tal como es, en lugar de indicar quién sería un buen solicitante.
- Evite frases como: “ideal para solteros” o “excelente lugar para parejas”, ya que esto puede interpretarse como un intento de excluir a los niños.

DISCRIMINACIÓN POR DISCAPACIDAD

DEFINICIÓN DE DISCAPACIDAD

Se considera que una persona tiene una discapacidad si se cumplen cualquiera de estos tres criterios:

- Una discapacidad física o mental que limita sustancialmente una o más funciones vitales.
- Alguien que otras personas consideran que tiene una discapacidad.
- Registro de tener una discapacidad, por ejemplo, recibir SSI, SSDI, etc.

El término “discapacidad física o mental” hace referencia a *una afección o enfermedad que afecta la mente o el cuerpo.*

“Que limita sustancialmente” se refiere a un *período de tiempo prolongado o en gran medida.*

“Una o más funciones vitales” hace referencia a *caminar, hablar, respirar, ver, oír, atenderse a sí mismo, pagar facturas, etcéteras.*

[-V.S.A. Título 9, capítulo 139](#)

ASISTENTES QUE VIVEN EN EL DOMICILIO Y QUE PRESTAN SERVICIO A PERSONAS CON DISCAPACIDADES

- Una persona con discapacidad tiene derecho a solicitar un asistente que viva en el domicilio.
- Los ingresos y activos del asistente que vive en el domicilio no se tienen en cuenta para las pautas de ingresos para la asistencia pública de vivienda.



MODIFICACIONES RAZONABLES PARA RESIDENTES CON DISCAPACIDADES

¿QUÉ ES UNA MODIFICACIÓN RAZONABLE?

- Un cambio físico en una unidad de alquiler o edificio que permite a los residentes con discapacidades el mismo uso y disfrute que una persona sin discapacidad.
- Las modificaciones en viviendas subsidiadas públicamente generalmente las paga el propietario.
- Las modificaciones en alquileres privados generalmente las paga el residente.
- Es posible que al residente se le exija devolver la unidad a su estado original al mudarse de la vivienda si el propietario lo solicita.

EJEMPLOS DE MODIFICACIONES RAZONABLES:

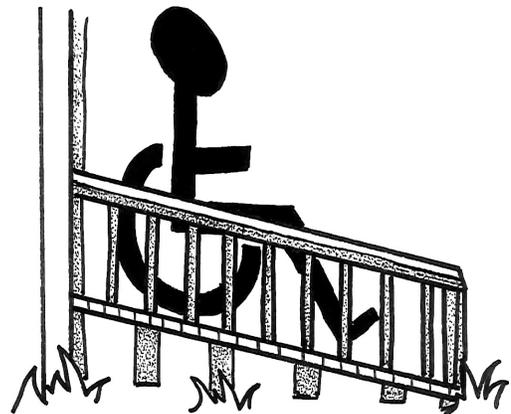
- Ensanchamiento de las puertas para hacer las habitaciones más accesibles.
- Instalación de barras de agarre en los baños.
- Bajar los gabinetes de cocina a una altura adecuada para una persona en silla de ruedas.
- Instalación de una rampa para silla de ruedas en el exterior de un edificio.
- Detector de humo y monóxido de carbono que parpadea.

SOLICITUD DE UNA MODIFICACIÓN RAZONABLE

Según la Ley de Vivienda justa, un propietario no puede exigir a un inquilino que utilice un formulario específico ni siquiera requerir que la solicitud sea por escrito. Sin embargo, Vermont Tenants recomienda encarecidamente que todas las solicitudes se realicen por escrito con fines de documentación. Los inquilinos pueden obtener ayuda con las solicitudes poniéndose en contacto con el [Proyecto de Vivienda justa de CVOEO](#) u otros recursos enumerados al final de este libro. También hay [ejemplos de cartas modelo](#) en la sección “Herramientas” de esta Guía.

CONSEJOS PARA PROPIETARIOS

- Una solicitud de modificación o adaptación razonable puede realizarse verbalmente o por escrito y puede provenir de la persona con discapacidad o de alguien que actúe en su nombre.
- Debe proporcionar una respuesta rápida a todas las solicitudes de modificación y adaptación razonables.
- Puede solicitar que el residente proporcione una descripción razonable de la modificación propuesta.
- Puede solicitar que el residente realice el trabajo de manera hábil.
- Puede solicitar que el residente obtenga todos los permisos aplicables antes de comenzar la modificación.
- No exija al residente pagar un depósito adicional.
- Las solicitudes de modificación y adaptación razonables son muy específicas y pueden requerir un análisis caso por caso.
- Las solicitudes de modificación y adaptación razonables deben discutirse con su abogado si no está seguro de si debe otorgarlas o no.



ADAPTACIONES RAZONABLES PARA RESIDENTES CON DISCAPACIDADES

¿QUÉ ES UNA ADAPTACIÓN RAZONABLE?

Una modificación a una norma, política o práctica que permite a un residente discapacitado tener igualdad de oportunidades para usar y disfrutar de una unidad de vivienda.

¿QUÉ SIGNIFICA “RAZONABLE”?

- "Aparentemente razonable" o si la solicitud parece ser factible o plausible.
- Si la solicitud crea una alteración fundamental en el negocio del propietario o es financieramente gravosa de manera injustificada (dificultad excesiva), la solicitud puede no tener que ser concedida.

¿QUÉ SIGNIFICA “DIFICULTAD EXCESIVA”?

- La solicitud crearía dificultades o gastos significativos para el propietario.
- La dificultad excesiva se refiere no solo a dificultades financieras, sino también a solicitudes que son excesivamente extensas, sustanciales o disruptivas, o aquellas que alterarían fundamentalmente la naturaleza u operación del negocio.

EJEMPLOS DE ADAPTACIONES RAZONABLES

- Un residente con una discapacidad física o mental solicita una modificación de la política de “No se admiten mascotas” para poder tener un animal de asistencia que ayude a mitigar su discapacidad (no se requiere entrenamiento especial).
- Un residente con una discapacidad de movilidad solicita un espacio de estacionamiento asignado o una reubicación de un espacio asignado existente cerca de su puerta de entrada, incluso si la propiedad no tiene espacios de estacionamiento asignados.
- Un ocupante con un asistente solicita un juego adicional de llaves para permitir fácil acceso a su unidad.
- Un ocupante con una adicción de la que ahora se está recuperando solicita una adaptación de las pautas de solicitud para ser considerado a pesar de un historial criminal debido a su adicción.

SOLICITUD DE UNA ADAPTACIÓN RAZONABLE

Según la Ley de Vivienda justa, un propietario no puede exigir a un inquilino que utilice un formulario específico ni siquiera requerir que la solicitud sea por escrito. Sin embargo, Vermont Tenants recomienda encarecidamente que todas las solicitudes se realicen por escrito con fines de documentación. Los inquilinos pueden obtener ayuda con las solicitudes poniéndose en contacto con el [Proyecto de Vivienda justa de CVOEO](#) u otros recursos enumerados al final de este libro. También hay [ejemplos de cartas modelo](#) en la sección “Herramientas” de esta Guía.

CONSEJOS PARA PROPIETARIOS

- Responder a todas las solicitudes de manera oportuna.
- Preguntas que **no** puede hacer:
 - Qué tipo de discapacidad tiene el residente.
 - Preguntas que requerirían la revelación del historial médico.
 - Si la persona puede vivir de manera independiente.
- Preguntas que **sí** puede hacer:
 - Verificación de que el residente tiene una discapacidad, pero solo si la discapacidad no es obvia.
 - La modificación o adaptación que el residente está solicitando.
 - Qué relación hay entre la discapacidad y la modificación o adaptación específica.
- Puede crear un formulario y un proceso para manejar solicitudes de modificación o adaptación razonables, pero no puede exigir que el residente utilice el formulario para realizar una solicitud.

CONSEJOS PARA INQUILINOS

- Obtenga una nota de su médico o profesional calificado que verifique que es una persona con discapacidad y que necesita la adaptación o modificación debido a la discapacidad.
- Utilice los términos "Adaptación Razonable" o "Modificación Razonable" en su solicitud.
- Si el propietario se niega a cumplir con su solicitud, puede ponerse en contacto con el [Proyecto de Vivienda justa](#) u [otros recursos](#) enumerados al final de esta Guía para obtener asistencia.

PUBLICIDAD Y LA LEY DE VIVIENDA JUSTA

LO QUE ESTABLECE LA LEY DE VERMONT:

“Será ilegal para cualquier persona... elaborar, redactar o publicar, o causar que se elabore, redacte o publique cualquier aviso, declaración o anuncio, con respecto a la venta o alquiler de una vivienda u otro bien raíz, que indique alguna preferencia, limitación o discriminación basada en raza, sexo, orientación sexual, identidad de género, edad, estado civil, credo religioso, color, nacionalidad o discapacidad de una persona, o porque una persona tiene la intención de ocupar una vivienda con uno o más hijos menores, o porque una persona recibe asistencia pública, o porque una persona es víctima de abuso, agresión sexual o acoso”.

[9 V.S.A. Capítulo 139 §4503](#)

- Al colocar anuncios o al denegar la solicitud de un inquilino, el locador no puede usar palabras o declaraciones discriminatorias.
- Ejemplo de palabras discriminatorias:
 - Hogar cristiano
 - Personas maduras
 - No accesible para personas con discapacidad
 - Ideal para una persona soltera
 - No se admiten mascotas, sin excepciones
 - No se permite la Sección 8

CRITERIOS PERMISIBLES PARA EVALUAR A LOS INQUILINOS:

- Capacidad demostrada para pagar el alquiler puntualmente.
- Referencias de locadores y/o referencias personales.
- Verificaciones crediticias, incluyendo requisitos mínimos de puntaje crediticio.
- Antecedentes penales.
- Un solicitante puede gestionar la oportunidad de explicar cualquier circunstancia negativa.
- Una solicitud de adaptación razonable por parte de un solicitante no puede ser motivo para negarse a alquilar.

CONSEJOS PARA PROPIETARIOS

- Describa la unidad, no el tipo de residente que busca para ella.
- Recuerde que no puede negar una unidad a alguien de una clase protegida a menos que haya alguna otra razón legítima, como un historial crediticio deficiente o si la unidad ya ha sido alquilada.
- Revise toda la publicidad que otros coloquen en su nombre: si un residente actual de la vivienda está publicitando un subarrendatario o compañero de cuarto, el propietario podría ser considerado responsable por declaraciones discriminatorias utilizadas.

CONSEJOS PARA INQUILINOS QUE CONSIDERAN QUE ESTÁN SUFRIENDO DISCRIMINACIÓN

- La diferencia entre **discriminación** y **discriminación ilegal**
 - Negarse a alquilarle porque tiene tatuajes, perforaciones o un historial criminal puede ser considerado discriminación, pero no es discriminación ilegal porque ninguno de estos se considera una “clase protegida”.
 - Negarse a alquilarle debido a su historial crediticio deficiente o malas referencias, incluso si tiene una discapacidad, no se considera discriminación ilegal.
 - Establecer normas o políticas diferentes debido a su comportamiento no se considera discriminatorio siempre que el comportamiento no se deba a su discapacidad ni esté relacionado con pertenecer a una clase protegida.

REPRESALIAS ILEGALES

LO QUE ESTABLECE LA LEY DE VERMONT:

Es ilegal que un propietario tome represalias contra un inquilino que haya solicitado una modificación o adaptación razonable o que haya presentado quejas sobre violaciones de sus derechos bajo la ley de Vivienda justa.

Además, un propietario de una unidad de vivienda residencial no puede tomar represalias estableciendo o cambiando términos de un contrato de alquiler, aumentando la renta o amenazando con emprender acciones legales contra un inquilino que:

- Ha presentado una queja ante una agencia gubernamental encargada de hacer cumplir una regulación de construcción, vivienda o salud que tenga responsabilidad sobre una violación aplicable a las instalaciones que afecte materialmente la salud y seguridad.
- Ha presentado una queja al propietario sobre una violación de las Leyes de Acuerdos de Alquiler Residencial de Vermont o la Ley de Vivienda justa.
- Ha organizado o se ha afiliado a un sindicato de inquilinos u organización similar.

Si un propietario actúa en violación de esta sección, el locatario tiene derecho a recuperar daños y honorarios razonables de abogados y contará con la defensa correspondiente en cualquier acción en represalia por posesión.

Si un propietario notifica la rescisión del alquiler por motivos distintos al incumplimiento de pago del alquiler dentro de los 90 días después de la notificación por parte de una entidad gubernamental municipal o estatal de que las instalaciones no cumplen con las regulaciones de salud o seguridad aplicables, se presume de manera refutable que cualquier terminación por parte del locador es una represalia por el locatario haber informado la falta de cumplimiento. (El tribunal asumirá que el desalojo es una represalia, pero el propietario puede intentar demostrar que es por otros motivos legítimos).

[9 V.S.A. Capítulo 137 §4465](#)

CONSEJOS PARA PROPIETARIOS

- Si el inquilino presenta una queja sobre el estado de la propiedad en alquiler, inspeccione la unidad y realice las reparaciones necesarias. No ignore las quejas de la persona que reside en su vivienda.
- No entregue una notificación de rescisión al inquilino justo después de que este presente una demanda en su nombre. Si el inquilino retiene legítimamente el alquiler, busque asesoramiento legal.

CONSEJOS PARA INQUILINOS

- No todas las formas de represalia se consideran ilegales.
- Según la ley de Vermont, los propietarios no están obligados a fijar rentas iguales para viviendas iguales (excepto en parques de casas móviles).
- Ser “Locador” no representa una profesión regulada; no está sujeto a leyes de confidencialidad o ética.
- Si le preocupa ser víctima de represalias ilegales, póngase en contacto con [Vermont Tenants](#) para aclarar sus dudas y obtener ayuda con la situación.

DERECHOS DE PRIVACIDAD Y ACCESO

A CONTINUACIÓN, SE INDICA CÓMO UN PROPIETARIO PUEDE OBTENER ACCESO A LA UNIDAD DE UN INQUILINO RESPETANDO SU DERECHO A LA PRIVACIDAD:

CÓMO

- Con el consentimiento del inquilino, el cual no debe ser negado de manera irrazonable.
- Después de proporcionar al inquilino un aviso de 48 horas, como mínimo, para ingresar entre las 9 a. m. y las 9 p. m.
- En una situación de emergencia.

POR QUÉ

- Para inspeccionar las instalaciones.
- Para realizar modificaciones o reparaciones.
- Para proporcionar los servicios acordados.
- Para mostrar la unidad a posibles inquilinos o compradores.
- Para evitar daños en una situación de emergencia.

CONSEJOS PARA PROPIETARIOS

- Ingresar a la unidad de un inquilino sin seguir la ley es considerado “Allanamiento ilegal”, un delito penal.
- El aviso al inquilino para el acceso no tiene que ser por escrito (se recomienda, pero no es obligatorio). Una llamada telefónica, un mensaje de texto o una nota en la puerta son suficientes.
- Si ha proporcionado un aviso adecuado, puede ingresar a la unidad incluso si el inquilino no está en casa.

CONSEJOS PARA INQUILINOS

- Los inquilinos no pueden negarse “irrazonablemente” a autorizar al propietario a ingresar a la vivienda.
- Si el propietario ingresa a su unidad sin previo aviso, comience notificándoles sobre la ley. Hay una [carta modelo](#) para este propósito en la sección “Herramientas” de esta Guía.
- Si el propietario continúa ingresando, puede llamar a la policía.
- En situaciones extremas, es posible emitir un aviso de allanamiento ilegal contra el propietario. Comuníquese con [Vermont Tenants](#) para obtener ayuda antes de elegir esta opción.



AUMENTO DEL VALOR DEL ALQUILER

Un aumento del valor del alquiler entrará en vigencia el primer día del período de alquiler siguiente, después de un aviso por escrito de no menos de 60 días al inquilino.

Ejemplo:

- Un inquilino paga su alquiler el primero de cada mes. De primero a primero es el Período de Alquiler.
- El propietario le da al inquilino un aviso por escrito de un aumento de alquiler el 10 de junio. No menos de dos “períodos de alquiler completos” significa que el aumento entrará en vigencia el 1.º de septiembre.
- El aviso no puede ser inferior a 60 días si el inquilino paga semanalmente o dos veces al mes.
- Las ordenanzas de la ciudad de Burlington requieren un período de aviso de 90 días.
- No hay límite en cuanto al monto del aumento a menos que se establezca un límite en el contrato de alquiler.

CONSEJOS PARA PROPIETARIOS

- Por lo general, los aumentos del valor del alquiler no pueden ocurrir durante el plazo de un contrato de alquiler, por lo que es posible que deba planificarlos con anticipación.
- El inquilino no tiene que dar su consentimiento para el aumento del valor del alquiler. Siempre y cuando haya proporcionado un aviso adecuado y por escrito del aumento, este será efectivo.
- Se recomienda un anexo al contrato de alquiler, firmado por el inquilino, que contemple extensiones del contrato y aumentos del valor del alquiler, de manera que todos estén bien informados sobre los requisitos.

CONSEJOS PARA INQUILINOS

- Si el propietario no le provee un aviso por escrito o no le proporciona un período de aviso suficiente, responda por escrito. Hay una [carta modelo](#) para este propósito en la sección “Herramientas” de esta Guía.
- La duración del período de aviso está diseñada para que el inquilino pueda dar aviso adecuado de que tiene la intención de mudarse de la vivienda en lugar de aceptar el aumento.

SECCIÓN 4: CÓDIGOS DE VIVIENDA

LA GARANTÍA DE HABITABILIDAD

El derecho a una vivienda segura está sólidamente fundamentado en una sección de la ley de Vermont llamada [Garantía de Habitabilidad](#). Esta garantía requiere que el propietario proporcione y mantenga las instalaciones de manera segura, limpia y apta para la habitabilidad humana, y en cumplimiento con los códigos de vivienda aplicables. Por lo general, cualquier problema que afecte la salud o seguridad en una unidad de alquiler constituye una violación de esta garantía.

La garantía de habitabilidad está implícita en el contrato de alquiler entre un propietario y el inquilino, ya sea oral o escrito, y la protección bajo esta garantía no puede ser negada al inquilino por ningún acuerdo escrito u oral. Ya sea que el inquilino estuviera o no al tanto de un defecto existente al mudarse al apartamento, es responsabilidad del propietario solucionar el problema.

En pocas palabras, esto significa que un contrato de alquiler escrito no puede usarse para trasladar la responsabilidad de las reparaciones al inquilino y todos los alquileres residenciales deben cumplir con los códigos de salud y seguridad.

CÓDIGOS APLICABLES:

- Código de Salud para Viviendas de Alquiler
- Código de Seguridad de Vermont contra Incendios
- Regulaciones de Suministro de Agua/Aguas Residuales
- Ordenanzas locales

RESPONSABILIDADES GENERALES

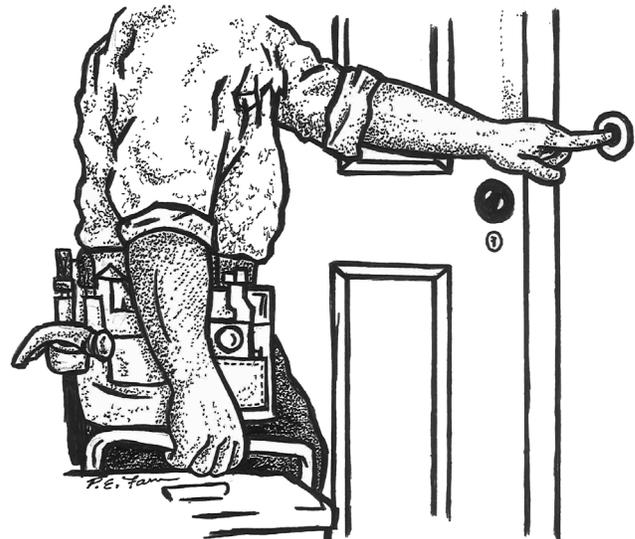
PROPIETARIOS

Ningún propietario deberá alquilar a otra persona en concepto de residencia una vivienda, unidad de vivienda, casa de huéspedes, unidad de alquiler o lote para casa móvil que no cumpla con los requisitos de este código. Es responsabilidad del propietario mantener todas las instalaciones en cumplimiento con este código.

La Corte Suprema de Vermont ha determinado que los propietarios violan la ley de Protección al Consumidor ([9 V.S.A., Capítulo 63](#)) si alquilan conscientemente una propiedad que no cumple con las normativas.

INQUILINOS

El inquilino no debe crear ni contribuir a la falta de cumplimiento de la unidad de vivienda con las disposiciones aplicables de los códigos de construcción, vivienda y salud. [V.S.A. 9, 4456\(a\)](#)



REQUISITOS DE CUMPLIMIENTO

INSTALACIONES DE COCINA:

- Espacio para almacenar, preparar y servir alimentos.
- Fregadero.
- Superficies (encimeras) y pisos no absorbentes.

INSTALACIONES DEL BAÑO:

- Inodoro.
- Lavabo.
- Bañera o ducha.
- Piso no absorbente.
- Ventilador o ventana de ventilación.

SUMINISTRO DE AGUA/ ELIMINACIÓN DE AGUAS RESIDUALES:

- Suficiente suministro de agua fría y caliente.
- Temperatura del agua caliente entre 100 °F y 120 °F.
- Agua limpia y potable.
- Sistema séptico o de alcantarillado en condiciones adecuadas de funcionamiento.
- Plomería en buen estado de funcionamiento.

BASURA, RESIDUOS Y CONDICIONES SANITARIAS:

- Receptáculos duraderos y lavables proporcionados por el locador para basura, materiales reciclables y restos de alimentos. Los receptáculos para basura y restos de alimentos también deben ser herméticos y tener tapas que se ajusten correctamente.
- Limpieza de áreas comunes proporcionada por el locador.
- Si el locatario paga por la eliminación de la basura, el locador debe asegurarse de que la basura se elimine realmente todas las semanas.
- Si el edificio está en Burlington y hay más de una unidad, el locador debe pagar por la eliminación de la basura.

CALEFACCIÓN:

- Las instalaciones de calefacción deben estar en buen estado de funcionamiento y deben haberse inspeccionado en los últimos 2 años (la unidad debe tener una etiqueta actual).
- Las instalaciones de calefacción deben contar con la ventilación correcta hacia el exterior.
- Las instalaciones de calefacción deben ser capaces de mantener todas las habitaciones por encima de los 65 °F sin sobrecalentar la habitación en la que se encuentra la unidad de calefacción.
- Si el locador paga la calefacción, esta debe estar disponible en cualquier época del año en que la temperatura exterior esté por debajo de los 55 °F.

VENTILACIÓN NATURAL Y MECÁNICA:

- Cada habitación habitable debe tener al menos una ventana o puerta, en buen estado de funcionamiento y que se pueda abrir para permitir la entrada de aire fresco.
- Se deben proporcionar mosquiteros para las ventanas y deben estar en buen estado.
- Todos los pasillos y escaleras en áreas comunes deben estar adecuadamente ventilados.
- Los ventiladores de baño, los conductos de ventilación o respiraderos deben hacer circular el aire directamente hacia el exterior.
- Las secadoras de ropa deben hacer circular el aire hacia el exterior.

ILUMINACIÓN Y ELECTRICIDAD:

- Cada habitación habitable, excepto la cocina, debe tener al menos dos tomacorrientes que funcionen o un tomacorriente y una luminaria.
- La cocina debe tener al menos dos tomacorrientes que funcionen y una luminaria.
- Los tomacorrientes cerca de fuentes de agua deben ser del tipo GFCI.
- Las entradas del edificio y áreas comunes deben estar adecuadamente iluminadas.
- Todos los sistemas eléctricos deben estar en buen estado.
- Todo trabajo de electricidad debe ser realizado por un electricista con licencia.

INSECTOS Y ROEDORES: ¿QUIÉN ES RESPONSABLE?

RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO

- Espacios comunes libres de infestación animal (incluyendo insectos).
- Edificio estructuralmente sólido para evitar que los animales entren.
- Infestación en más de una unidad.

RESPONSABILIDAD DEL INQUILINO

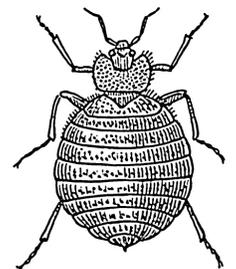
- Infestación solo en su unidad.
- Infestación en una casa unifamiliar (a menos que existiera antes de mudarse a la vivienda).

Si un exterminador puede determinar la unidad de origen, el locatario puede ser considerado responsable desde el punto de vista financiero.

INFORMACIÓN SOBRE LAS CHINCHES

Las chinches son pequeños insectos que se alimentan de sangre humana. Suelen estar activos por la noche, cuando las personas duermen. Las chinches pican, pero no transmiten enfermedades. Se alimentan sin causar dolor, inyectando una pequeña cantidad de saliva en el proceso, lo que puede provocar reacciones alérgicas leves a graves. **Debido a que no transmiten enfermedades, no están cubiertas por la ley de Vermont como motivo para negarse a pagar el alquiler.**

Las chinches se han vuelto cada vez más comunes desde la prohibición de pesticidas peligrosos como el DDT. No son producto de una higiene deficiente o de malas prácticas de limpieza. Pueden afectar a cualquier persona y aparecer en cualquier lugar. Sin embargo, son una violación del Código de Salud para Viviendas en Alquiler, al igual que cualquier otra plaga. Los inquilinos tienen la responsabilidad legal de no introducir las chinches en la unidad de alquiler y también la responsabilidad de participar en el proceso de exterminio. Solo la exterminación no resolverá la infestación; se requieren múltiples acciones para eliminar las chinches de una vivienda, que requieren la cooperación del inquilino.



RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO DURANTE LA EXTERMINACIÓN DE CHINCHES

Seguir todas las instrucciones dadas por la empresa de exterminio contratada por el propietario para realizar el trabajo. Esto incluye tareas como:

- Limpiar y organizar las áreas de estar.
- Reducir el desorden.
- Embolsar y quitar la ropa de cama y la ropa.
- Usar la secadora en caliente durante 30 minutos para juguetes de peluche, zapatos, abrigos, cortinas, mochilas, etcétera.
- Aislar los elementos limpios hasta que las chinches desaparezcan.
- Considerar la posibilidad de obtener cobertores para colchones y almohadas.
- Frotar las costuras del colchón con un cepillo rígido.
- Aspirar colchones, somieres, muebles, pisos y alfombras, especialmente alrededor de las patas de la cama y los muebles.
- Colocar la bolsa de la aspiradora en una bolsa de plástico sellada inmediatamente después de aspirar.
- Desechar la bolsa sellada en un contenedor exterior.
- Lavar sábanas, cortinas, alfombras, tapetes y ropa.
- Lavar y secar la ropa de cama y la vestimenta utilizando los programas con temperaturas más altas.

No es necesario desechar muebles y colchones. Deben tratarse como parte del trabajo de exterminio.

EVITAR CONTAGIARSE Y PROPAGAR LAS CHINCHES

- Inspeccione el equipaje después de viajar.
- Lave la ropa donada antes de ponérsela, utilizando los programas con temperaturas más altas
- No recoja artículos descartados en la calle.
- Inspeccione cualquier mueble usado u otras compras.
- Envuelva los artículos infestados en plástico antes de desecharlos.
- Rompa (deforme) los artículos infestados para evitar su reutilización.
- Etiquete los artículos descartados como "infestados con chinches" para evitar su reutilización.

MEJORES PRÁCTICAS PARA INQUILINOS

- Se le puede considerar responsable, desde el punto de vista financiero, de causar una infestación.
- No recoja muebles gratuitos o artículos de tela que han dejado en la acera.
- Si viaja, revise su alojamiento al llegar y revise cuidadosamente sus maletas antes de regresar.
- Compre solo artículos usados a vendedores que hayan tomado medidas para abordar posibles problemas antes de venderlos.
- Informe la presencia de chinches u otros insectos y roedores al propietario de inmediato.
- Si el propietario no aborda el problema, comuníquese de inmediato con el Inspector de Salud de la ciudad o las Oficinas de Cumplimiento del Código de la Ciudad.

BUENAS PRÁCTICAS PARA PROPIETARIOS

Los propietarios tienen la responsabilidad de responder de inmediato cuando se les notifique cualquier situación de infestación, incluyendo chinches, y asegurarse de que se sigan los procedimientos de exterminio correctos.

- Utilice un enfoque integrado para tratar problemas de plagas, que incluya métodos químicos y no químicos, como el tratamiento térmico y la eliminación de fuentes de alimentos.
- Contrate a un especialista comercial en pesticidas profesional y certificado. Pulverizar por cuenta propia solo propaga el problema a otras unidades.

ELEMENTOS ESTRUCTURALES

Los elementos estructurales deben mantenerse en buen estado de funcionamiento y en buenas condiciones. Deben ser impermeables, herméticos y a prueba de roedores.

La propiedad también debe mantenerse libre de la aparición regular o periódica de agua estancada o humedad excesiva que pueda dar lugar al crecimiento visible de moho.

Si hay moho, se debe tratar la humedad que lo origina y se debe limpiar el moho o se deben sacar los materiales de construcción húmedos.

No es necesario ni recomendable realizar pruebas para el moho. No hay estándares federales o estatales con los que se puedan comparar los resultados de las pruebas, por lo que los resultados de las pruebas no se pueden utilizar para afirmar que un edificio es "seguro" o "inseguro". Por lo general, las pruebas no aportan información que cambiaría los pasos a seguir para solucionar el problema.

- Cimientos
- Escaleras
- Pisos
- Paredes
- Techos
- Chimeneas
- Puertas
- Ventanas
- Tejado

SERVICIOS PÚBLICOS

El Código de Salud prohíbe a los propietarios desconectar los servicios públicos obligatorios, “excepto por interrupciones temporales que puedan ser necesarias durante reparaciones o alteraciones reales, o durante emergencias temporales”.

Esto se aplica a servicios públicos esenciales como combustible, electricidad y agua. No se aplica a servicios públicos no esenciales.

SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

Todas las instalaciones de detectores de humo y monóxido de carbono deben cumplir con el Código de Seguridad contra Incendios y de Construcción, que establece y mantiene la División de Seguridad contra Incendios.

RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO

- Detectores de humo y monóxido de carbono.
- Con cableado al sistema eléctrico, con respaldo de batería y funcionando correctamente.
- Al menos un detector de humo y monóxido de carbono (CO) en todos los pisos e inmediatamente fuera de las áreas de descanso.
- Desde el 11/1/2015, todos los dormitorios deben contar con detectores de humo con fuente de alimentación eléctrica con respaldo de batería.
- Si la unidad de calefacción está en el sótano, entonces los detectores de humo y CO deben estar instalados cerca de la parte inferior de la escalera del sótano.
- Todos los detectores de humo recién instalados deben ser del tipo fotoeléctrico.
- Los inquilinos, no los propietarios, deben proporcionar las baterías para los detectores, pero es de interés del propietario asegurarse de que funcionen correctamente.

ADEMÁS:

- Extintor de incendios actual suministrado por el propietario.
- Las salidas, incluyendo puertas y ventanas de las áreas de descanso, deben ser estructuralmente sólidas y no presentar obstrucciones.
- Al menos una ventana en todos los dormitorios y habitaciones utilizadas como áreas de descanso debe ser lo suficientemente grande para salir.
- No debe haber cerraduras de seguridad con llave interna en las puertas exteriores.
- Los sistemas eléctricos deben cumplir con los códigos.
- Los trabajos en sistemas eléctricos y de calefacción solo deben ser realizados por técnicos con licencia.
- No se deben almacenar materiales inflamables o peligrosos en la unidad o cerca de fuentes de calor.
- Las escaleras comunes compartidas deben tener una clasificación contra incendios y no deben usarse para almacenar materiales combustibles.



RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO

- No coloque muebles de tela en los porches.
- Mantenga las parrillas a una distancia segura de los edificios.
- Pruebe y cambie las baterías de los detectores de humo y CO regularmente.
Las baterías deberían cambiarse dos veces al año. Cambiarlas cuando adelante o atrase la hora de los relojes es una excelente forma de recordarlo.
- Nunca desconecte un detector de humo o CO.
- No almacene materiales inflamables o peligrosos en su unidad de vivienda.
- Informe de inmediato cualquier sospecha de problema eléctrico.

PINTURA A BASE DE PLOMO

INTOXICACIÓN CON PLOMO

La intoxicación con plomo es un problema grave de salud que se puede prevenir. No hay un nivel seguro de plomo en el cuerpo. El plomo puede causar daños a cualquier persona, pero los bebés, los niños pequeños y las mujeres embarazadas corren mayor riesgo. Un niño con intoxicación con plomo no siempre parece estar enfermo o actuar de manera diferente, pero el plomo puede causar problemas de salud graves. El daño causado por el plomo puede ser permanente. El exceso de plomo en el cuerpo o la intoxicación con plomo en los niños puede dañar el cerebro, los riñones y el sistema nervioso, ralentizar el crecimiento y desarrollo, dificultar el aprendizaje, dañar la audición y el habla, y causar problemas de comportamiento. Los adultos también sufren efectos adversos para la salud por el plomo. En las mujeres embarazadas, el plomo puede aumentar el riesgo de aborto espontáneo y provocar que los bebés nazcan demasiado pronto, demasiado pequeños o con problemas de aprendizaje o comportamiento. En los adultos, el plomo puede causar hipertensión arterial y disminuir la fertilidad en los hombres.

PLOMO EN LAS VIVIENDAS

La pintura a base de plomo y el polvo que proviene de ella son las principales fuentes de exposición al plomo en los niños. Los niños y adultos pueden estar expuestos al plomo durante proyectos de renovación o siempre que la pintura con plomo se lije, raspe o queme de manera inadecuada.

Los niños también pueden estar expuestos si las superficies pintadas no se mantienen con el tiempo, y la pintura se desmorona convirtiéndose en polvo que contamina los hogares y la tierra. Este polvo o tierra se adhiere a los juguetes, las manos y los objetos que los niños suelen llevarse a la boca, exponiéndolos al plomo. Además, los niños pueden estar expuestos al plomo al comer, masticar o chupar objetos pintados con plomo, como alféizares de ventanas o muebles.

LEY DEL PLOMO DE VERMONT PRÁCTICAS DE INSPECCIÓN, REPARACIÓN Y LIMPIEZA

La Ley del Plomo de Vermont fue promulgada en 1996 y modificada por última vez en 2017 (Capítulo 38 del Título 18 de VSA). La ley exige que los propietarios de edificios antiguos e instalaciones de cuidado infantil tomen medidas para prevenir la exposición de los niños al plomo; estas medidas se conocen como las Prácticas de Inspección, Reparación y Limpieza (Inspection, Repair and Cleaning, IRC) (modificación de las “Prácticas de Mantenimiento Esencial (Essential Maintenance Practices, EMP)” a partir del 1.º de octubre de 2022). Si una propiedad de alquiler residencial o una instalación de cuidado infantil fue construida antes de 1978, el propietario o la empresa de administración de la propiedad está obligado a cumplir con la Ley del Plomo de Vermont. Deberán:

- Proporcionar a los inquilinos un folleto aprobado sobre la prevención de la intoxicación con plomo.
- Colocar un aviso aprobado en el que solicite a las personas que informen sobre pintura que se está descascarando o que está dañada. Consulte [el aviso de ejemplo](#) en la sección Herramientas.
- Completar anualmente las Prácticas de Inspección, Reparación y Limpieza (IRC), que incluyen lo siguiente:
 - Inspeccionar la propiedad por dentro y por fuera.
 - Identificar áreas donde la pintura o los revestimientos estén en mal estado (descascarillado o pelado) y asegurarse de que se repare de inmediato de manera segura con respecto al plomo.
 - Verificar que todas las ventanas de madera anteriores a 1978 tengan insertos para pozos de ventanas.
 - Retirar cualquier astilla de pintura visible en el suelo fuera del edificio.
 - Realizar una limpieza profesional en áreas comunes.
- Firmar una declaración de cumplimiento certificando que se han realizado las Prácticas de IRC y proporcionar una copia a sus locatarios, compañía de seguros y al Departamento de Salud al menos cada 365 días.

CERTIFICACIÓN IRC

Las Prácticas de Inspección, Reparación y Limpieza (IRC) deben ser llevadas a cabo por una persona certificada en IRC, podría ser el locador o el administrador de la propiedad. Para obtener la certificación en IRC, la persona debe asistir a una capacitación de Prácticas de IRC aprobada por el Departamento de Salud y aprobar un examen. La capacitación de Prácticas de IRC se ofrece de forma presencial y en línea. El tiempo total para la capacitación y el examen es de aproximadamente tres horas. Encuentre información sobre la capacitación de Prácticas de IRC y los requisitos en <https://healthvermont.gov/IRC>. También puede presentar una queja sobre el incumplimiento de la Ley de Plomo de Vermont en la parte inferior de la página web.

REQUISITOS DE PINTURA CON PLOMO PARA VIVIENDAS CONSTRUIDAS ANTES DE 1978

Se presume que todas las casas construidas antes de 1978 tienen pintura a base de plomo en su interior o en su superficie. La eliminación de la pintura con plomo, a veces llamada “descontaminación” o “eliminación”, no es obligatoria por ley. Más bien, es responsabilidad del propietario mantener la pintura con plomo en óptimas condiciones y llevar a cabo cualquier renovación o reparación de una manera segura con respecto al plomo.

LEY DEL PLOMO DE VERMONT PRÁCTICAS DE INSPECCIÓN, REPARACIÓN Y LIMPIEZA

La ley de Vermont se ha actualizado recientemente para incorporar los requisitos de Renovación, Reparación y Pintura (RRPM) de EPA. Esto significa que si un locador está realizando trabajos de renovación, reparación, pintura o mantenimiento (RRPM) que afectan más de 1 pie cuadrado de superficies pintadas por habitación interior o superficie exterior, el trabajo debe ser realizado por una persona y una empresa con las licencias de RRPM adecuadas de Vermont, y deben proporcionar a los locatarios información sobre el trabajo que están realizando y los peligros de la pintura con plomo.

Ya sea el locador, el administrador de la propiedad o un contratista a cargo del propietario, deben utilizar prácticas de trabajo seguras para asegurarse de que el polvo y los escombros de plomo estén contenidos. Esto incluye el uso de láminas de plástico para contener las áreas de trabajo, colocar letreros de advertencia que alerten a otros sobre posibles peligros de plomo, limpiar y asegurar el área de trabajo diariamente, y limpiar todas las áreas de trabajo cuando la obra esté completa para que no haya polvo, astillas de pintura o escombros en el área de trabajo.

Además, la Ley del Plomo de Vermont prohíbe el uso de prácticas de trabajo inseguras, incluyendo la eliminación de pintura a base de plomo mediante quemado, el uso de pistolas de calor, lavado a presión, raspado en seco, el uso de herramientas eléctricas sin un permiso, y el decapado químico. Estas prácticas de trabajo inseguras aumentan el riesgo de exposición al plomo.

Encuentre más información sobre los requisitos de RRPM de Vermont en <https://healthvermont.gov/RRPM>

BENEFICIOS DE LA LEY DE PINTURA A BASE DE PLOMO

PROTEGE A LOS NIÑOS: Prácticas sencillas de mantenimiento continuo evitarán que los niños estén expuestos al plomo.

PROTEGE A LOS PROPIETARIOS Los propietarios que cumplen con la ley reciben una mayor protección de responsabilidad.

PROTEGE A LOS TRABAJADORES La ley del plomo prohíbe el uso de prácticas laborales inseguras, lo que reducirá la exposición de los trabajadores al plomo.

MANTENER LA PROPIEDAD EN BUEN ESTADO

CUANDO SURGEN PROBLEMAS: CONSEJOS PARA PROPIETARIOS

- Responda de inmediato a las solicitudes de mantenimiento.
- Realice inspecciones periódicas de la unidad y las instalaciones.
- Cumpla con todas las solicitudes u órdenes de reparación emitidas por un funcionario estatal o local.
- En algunos casos, los daños intencionales pueden considerarse vandalismo.
- Los inspectores de salud y seguridad contra incendios también están a disposición de los propietarios.



CUANDO EL INQUILINO ES RESPONSABLE DE PAGAR SERVICIOS PÚBLICOS ESENCIALES Y NO SE LE ESTÁN PROPORCIONANDO

Si el contrato de alquiler requiere que el inquilino pague alguno de los servicios públicos esenciales (CALEFACCIÓN, ELECTRICIDAD, AGUA, ELIMINACIÓN DE AGUAS RESIDUALES) y estos se han desconectado debido a falta de pago, entre sus opciones se encuentran:

- Los inquilinos han violado el Código de Salud y/o Seguridad contra Incendios. Los Inspectores de las Oficinas de Cumplimiento del Código de la Ciudad, los Inspectores de Salud de la ciudad y los Inspectores de Seguridad contra Incendios están disponibles para ayudarlo también.
- Los inquilinos han violado el contrato de alquiler. Puede notificar para desocupar según lo exige la ley.
- Puede transferir el servicio público a su nombre para evitar daños (esta es una opción, NO es obligatorio conforme a la ley).
- Si los inquilinos han provocado la desconexión de la calefacción en los meses de invierno y hay riesgo inminente para su propiedad debido a que las tuberías puedan reventar, **PUEDE** tener una justificación legal para interrumpir el suministro de agua y drenar las tuberías. **Siempre busque asesoramiento legal antes de dar este paso, ya que generalmente está prohibido desconectar servicios públicos esenciales.**

CUANDO SURGEN PROBLEMAS: RECURSOS LEGALES PARA LOCATARIOS

OPCIÓN DE "REPARACIÓN Y DEDUCCIÓN" PARA REPARACIONES MENORES

- Si las reparaciones no se realizan después de la solicitud inicial, envíe una solicitud por escrito. **La documentación es importante.**
- Considere la posibilidad de utilizar la ley de "Reparación y deducción"* de Vermont para reparaciones pequeñas.
 - La opción de "Reparación y deducción" requiere que el inquilino presente la solicitud de reparación por escrito y luego proporcione al propietario un plazo de 30 días para realizar la reparación. Hay una [carta modelo](#) para este propósito en la sección "Herramientas" de esta Guía.
 - La reparación solicitada debe ser necesaria para cumplir con las normas de construcción, vivienda o salud, o "una disposición sustancial del contrato de alquiler".
 - Después de 30 días, el inquilino puede hacer que se realice la reparación o hacerla él mismo y deducir el costo del alquiler del siguiente mes. Los inquilinos no pueden deducir más de la mitad del alquiler de un mes.
 - Se deben proporcionar copias de los recibos al propietario.
 - Los inquilinos NO deben realizar reparaciones que requieran un técnico con licencia, como eléctricas o de calefacción, por sí mismos.
 - Es posible que se requieran permisos.
- La opción de Reparación y deducción también puede utilizarse para que el propietario cumpla con los términos de un contrato de alquiler por escrito. Por ejemplo, si el contrato de alquiler establece que servicios como la eliminación de basura, el despeje de nieve o el estacionamiento están incluidos, pero no se están proporcionando, el inquilino haría sus propios arreglos, incluyendo el pago por estacionamiento fuera del lugar.

** Si la necesidad de reparación es urgente, como la falta de calefacción en invierno, o si la reparación es demasiado costosa, es mejor usar una o más de las opciones enumeradas a continuación en lugar de optar por la Reparación y deducción.*

REPARACIONES POR CUESTIONES DE SALUD Y SEGURIDAD

- Llame al [Inspector de Salud de la ciudad](#) o al Inspector de la Oficina de Cumplimiento del Código de la Ciudad para solicitar una inspección del Código de Salud de la Vivienda en Alquiler. Las inspecciones se realizan sin costo. Su inspector tiene la autoridad para exigir que se solucione cualquier violación del código.
- Visite el [sitio web de la División de Seguridad contra Incendios](#) de Vermont para presentar una queja por problemas de seguridad relacionados con incendios, electricidad o plomería.
- La información de contacto se encuentra en la sección de recursos de esta Guía.

RETENCIÓN DEL ALQUILER*

La ley de Vermont permite retener el alquiler solo por **una** razón: violaciones graves del código de salud o de seguridad que afecten la **salud y seguridad material** del locatario y **solo** después de que el locatario haya tomado estas medidas:

- El locatario debe notificar por escrito al locador del problema. Es mejor enviar la notificación por correo certificado.
- Luego, se le permite al locador un período razonable para solucionar el problema.
- El tiempo que tiene el locador para solucionar el problema depende de cuál sea el problema (no siempre son 30 días).

[9 V.S.A. Capítulo 137, §4458](#)

El locatario también puede:

- Rescindir su contrato de alquiler con un aviso razonable.
- Solicitar medidas cautelares (obtener una orden judicial).
- Presentar una demanda civil contra el locador.

*** Retener el alquiler es una medida severa y no debe tomarse hasta que haya obtenido asesoramiento de un defensor profesional de locatarios o un abogado. Vermont Tenants trata con muchas personas cada año que no han seguido el procedimiento adecuado y han sido desalojadas en consecuencia. Es esencial que el inquilino separe el dinero y lo tenga disponible en caso de que el locador inicie un proceso de desalojo. (Consulte "[Audiencias de Retención de Alquiler](#)")**

CUANDO EL PROPIETARIO ES RESPONSABLE DE PAGAR EL AGUA Y NO LO HACE:

- Comience por contactar al [Inspector de Salud de la ciudad](#).
- Si el propietario no cumple con las instrucciones del inspector o si no puede obtener una inspección, siguen habiendo otras opciones.
- En 2015 se aprobó una ley que otorga a los inquilinos la opción de poner el servicio de agua a su nombre si el propietario no paga la factura y se corta el suministro. Expresa lo siguiente:

El locatario de una vivienda en alquiler que recibe una notificación de desconexión debido a la morosidad del contribuyente tendrá derecho a solicitar y pagar el servicio continuo del suministro de agua y alcantarillado o la reconexión del servicio de agua y alcantarillado para la vivienda en alquiler, que la empresa de servicios públicos proporcionará. Si algún cargo o tarifa de agua y alcantarillado está incluido en el alquiler del locatario, este puede deducir el costo de cualquier cargo o tarifa de servicio de agua y alcantarillado pagado a la ciudad de su alquiler de conformidad con 9 V.S.A. § 4459. (Reparación y deducción) En dichas circunstancias, la empresa de servicios públicos no podrá exigir al locatario el pago de una deuda mayor a un ciclo de facturación.

[24 V.S.A. § 5143\(c\)](#)

* Esto significa que el inquilino puede asumir la responsabilidad de pagar el agua, si estaba incluida en el alquiler. Posteriormente, puede deducir el costo de su pago mensual del alquiler. La compañía de servicios públicos no puede cobrar al inquilino más de un ciclo de facturación de deudas vencidas.

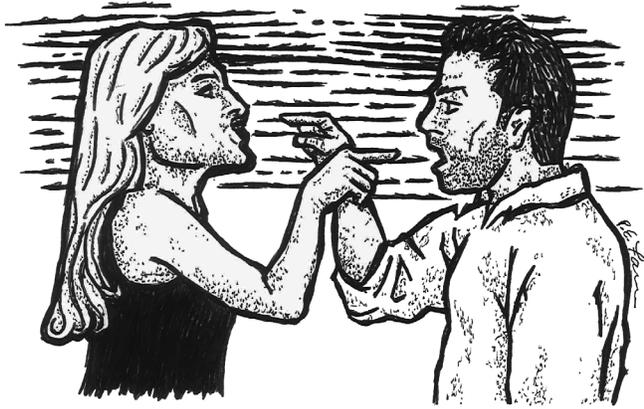
CUANDO EL PROPIETARIO ES RESPONSABLE DE PAGAR LOS SERVICIOS PÚBLICOS ESENCIALES (CALEFACCIÓN, ELECTRICIDAD, AGUA, ELIMINACIÓN DE AGUAS RESIDUALES) Y NO SE PROPORCIONAN:

- Comience contactando a su Inspector de Cumplimiento de Códigos o a la Oficina de Salud de la ciudad.
- Si el propietario no cumple con las instrucciones del inspector o si no puede obtener una inspección, los inquilinos pueden presentar una Orden de Asistencia de Emergencia específica para servicios públicos esenciales ante la corte. En esta situación, póngase en contacto con [Vermont Tenants](#) o un abogado.
- Esta es la mejor opción en situaciones en las que más de una unidad utiliza el servicio público y no hay medidores separados.

*** LAS SOLUCIONES PARA LOCATARIOS ANTERIORMENTE MENCIONADAS NO ESTÁN DISPONIBLES PARA LOS INQUILINOS SI EL PROBLEMA FUE CAUSADO DE MANERA DELIBERADA O NEGLIGENTE POR LOS RESIDENTES EN LA VIVIENDA O SUS VISITANTES.**

SECCIÓN 5: PROBLEMAS COMUNES

PROBLEMAS ENTRE VECINOS



Los problemas entre vecinos pueden ser desafiantes para todas las partes involucradas. Muchas veces los inquilinos pueden pensar que el propietario no hace nada al respecto, y los propietarios pueden verse asediados por llamadas de quejas. En realidad, un propietario no siempre es responsable cuando los vecinos no pueden llevarse bien y sus opciones para resolver problemas pueden ser limitadas.

Si bien los inquilinos tienen derecho al “disfrute pacífico de las instalaciones”, hay una gran diferencia entre dos inquilinos que no se llevan bien y el “acoso”. El acoso es unilateral.

Durante el plazo de un contrato de alquiler por escrito, la única opción disponible para el propietario puede ser rescindir el alquiler de uno de los inquilinos problemáticos, o ambos, lo cual solo puede ocurrir si el propietario gana una demanda de desalojo “por causa”. Esto no siempre es fácil y, en última instancia, un juez lo decide. Sin embargo, si los locatarios no tienen un contrato de alquiler por un período fijo (por ejemplo, hay un contrato de alquiler mensual o hubo un contrato de alquiler inicial por un año que venció y no se renovó), la mayoría de los locadores pueden simplemente realizar un desalojo sin causa o una no renovación (consulte la [página 39](#) para obtener más información).

EJEMPLOS DE VIOLACIONES DEL DERECHO DE UN INQUILINO AL DISFRUTE PACÍFICO:

- Ruido excesivo en horarios designados por su ciudad como "horario límite de ruidos".
- Acoso en áreas comunes.
- Violencia o amenazas hacia usted o sus visitantes.
- Daño a su propiedad.

CONSEJOS PARA PROPIETARIOS

- ¡Revise las referencias!
- Encontrar inquilinos que puedan llevarse bien puede ayudar a evitar este problema.
- Involucre a los inquilinos actuales en la búsqueda de inquilinos nuevos. Bríndeles una oportunidad para que conozcan a los posibles nuevos residentes.

CONSEJOS PARA INQUILINOS

- El ruido normal y cotidiano no es una violación de sus derechos.
- Intente resolver los problemas antes de involucrar al propietario. El “no llevarse bien” con su vecino no es necesariamente un problema de su locador.
- No se involucre con vecinos que lo acosan.
- Si usted acosa en respuesta al acoso que sufre o participa en peleas con ellos, también puede estar violando su contrato de alquiler.
- Denuncie las violaciones enumeradas a continuación al propietario por escrito.
- Cuando corresponda, denuncie las violaciones *graves* a la policía. Envíe una copia del informe policial al propietario.
- Tenga paciencia. El propietario no puede simplemente echar al vecino molesto. El desalojo lleva tiempo.
- Póngase en contacto con [Vermont Tenants](#) para obtener ayuda.

CUIDADO DEL CÉSPED Y REMOCIÓN DE NIEVE



- Los propietarios no están obligados a cortar el césped o eliminar la nieve a menos que esté incluido en los términos del contrato de alquiler.
- Cuando la remoción de nieve está incluida, generalmente se refiere a áreas de estacionamiento y entradas, no a quitar la nieve frente a cada entrada. Hable con el propietario para aclarar qué debe hacer y qué no.
- Si el cuidado del césped no está incluido en el contrato de alquiler, generalmente es responsabilidad del inquilino.
- Si la propiedad se descuida al punto de convertirse en un riesgo para la salud pública, un Inspector de Cumplimiento de Códigos o Inspector de Salud de la ciudad puede exigir al propietario que la limpie. En este caso, si el cuidado del césped era responsabilidad del inquilino, el propietario puede cobrar al inquilino los costos incurridos.

ESTACIONAMIENTO

- Los propietarios no están obligados a proporcionar estacionamiento a menos que esté incluido en los términos de un contrato de alquiler.
- Es legal que los propietarios cobren a los inquilinos por un espacio de estacionamiento, a menos que esté designado como “Estacionamiento para discapacitados”.
- Si el estacionamiento está incluido en un contrato de alquiler por escrito y no se está proporcionando, los inquilinos pueden utilizar la opción de “[Reparación y deducción](#)” para que el locador cumpla con el contrato de alquiler.



ANTENAS Y REFLECTORES SATELITALES DE TELEVISIÓN

Aunque estos servicios no están abordados en las leyes de locadores y locatarios de Vermont, están cubiertos conforme a las regulaciones de la FCC.

Puede encontrar una [hoja informativa producida por la FCC](#) sobre la ubicación de antenas y reflectores en la sección “Herramientas” de esta Guía.



DESVIACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

“Desviación de servicios públicos” es el término utilizado para describir una situación en la que un inquilino paga por el uso de servicios públicos fuera de su unidad de vivienda. Esto incluye áreas comunes, otras unidades o áreas utilizadas exclusivamente por el propietario, como edificaciones externas o su propia residencia o negocio. Si un inquilino cree que podría estar pagando por servicios públicos que no está utilizando, debería comenzar por hablar con el propietario. Si el problema no puede resolverse, estas son algunas opciones disponibles:

OPCIONES DISPONIBLES PARA INQUILINOS

- La mayoría de los electricistas con licencia no instalan un sistema de cableado de esa manera. Si cree que el trabajo de electricidad ha sido realizado por una persona no autorizada, comuníquese con el Departamento de Seguridad Pública de Vermont, [División de Seguridad contra Incendios](#), para que controlen la seguridad y el cumplimiento de los códigos de electricidad. Obtenga una copia del informe.
- Las ciudades que tienen sus propias Oficinas de Cumplimiento de Códigos también pueden hacer cumplir algunos códigos de seguridad contra incendios.
- Si la inspección demuestra que usted está pagando por áreas fuera de su unidad, calcule el exceso de pago y envíe una factura al propietario.
- Si la situación no se puede resolver, puede presentar una demanda ante un Tribunal de Demandas de Menor Cuantía.
- Si sospecha que está pagando por áreas que no están en su unidad, pero no hay una violación del código de electricidad o de seguridad contra incendios que justifique una inspección oficial, puede contratar a su propio electricista para documentar por qué está pagando y utilizar esta documentación ante el Tribunal de Demandas de Menor Cuantía.

CONSEJOS PARA PROPIETARIOS

- Los servicios públicos en cada unidad de vivienda deben medirse por separado. Las áreas comunes deben medirse por separado a una cuenta a su nombre.
- Si no es posible realizar una medición individual, el servicio debe incluirse en el alquiler.
- Es ilegal que un propietario “revenda” un servicio público regulado a sus inquilinos. Los servicios públicos regulados incluyen agua, electricidad y gas natural canalizado.

EQUIPOS ELECTRODOMÉSTICOS

- Los propietarios no están obligados a proporcionar electrodomésticos, por ejemplo, estufa y refrigerador.
- Si se proporcionan electrodomésticos, el propietario está obligado a mantenerlos en buen estado de funcionamiento.
- Un propietario puede evitar la responsabilidad de mantener los electrodomésticos al incluir una cláusula en el contrato de alquiler que indique que no hacen ninguna declaración sobre la condición de los electrodomésticos y establece expresamente que el inquilino es responsable de todas las reparaciones de los electrodomésticos.
- Si un propietario no repara un electrodoméstico roto del cual es responsable, el inquilino puede repararlo y deducir el costo del alquiler. Consulte la opción de “[Reparación y deducción](#)” para conocer la forma adecuada de hacerlo.

SECCIÓN 6: MUDARSE DE LA VIVIENDA

RESCISIÓN DE UN CONTRATO DE ALQUILER

Un contrato de alquiler es un acuerdo legalmente vinculante. Las consecuencias financieras de que un inquilino rescinda un contrato de alquiler pueden ser graves.

La ley de Vermont permite que el propietario mantenga al inquilino financieramente obligado por el contrato de alquiler hasta que la unidad sea alquilada nuevamente. También le permite al propietario cobrar al inquilino los gastos razonables asociados con el nuevo alquiler.

MOTIVOS LEGALES PARA RESCINDIR UN CONTRATO DE ALQUILER

- Violaciones graves de la salud o seguridad que representan un riesgo para la salud o seguridad de los residentes de la vivienda, **PERO SOLO DESPUÉS DE LAS SIGUIENTES SITUACIONES:**
 - El inquilino proporciona aviso por escrito del problema al propietario,
- Y
- Se le concede al propietario un período "razonable" para solucionar el problema.
- Si el problema no se resuelve, el inquilino aún debe dar un "aviso razonable" para desocupar la vivienda.
- El inquilino es llamado al servicio activo por las Fuerzas Armadas.
- Como parte de una solicitud de Adaptación Razonable por parte de un inquilino con discapacidad.
- Como parte de las protecciones otorgadas a las víctimas de abuso doméstico, agresión sexual y acoso según la ley de discriminación en viviendas de Vermont.

LOS INQUILINOS QUE CONSIDEREN RESCINDIR UN CONTRATO DE ALQUILER DEBERÍAN OBTENER ASESORAMIENTO LEGAL ANTES DE HACERLO.

CONSEJOS PARA PROPIETARIOS

- Utilice un contrato de alquiler por escrito.
- Tenga en cuenta que un inquilino puede irse en cualquier momento, pero si tiene un contrato de alquiler a más largo plazo, el inquilino puede ser considerado financieramente responsable durante el plazo del contrato.
- Si un inquilino se muda antes de tiempo, el locador tiene la obligación legal de intentar volver a alquilar la unidad.



REQUISITOS DE AVISO PARA INQUILINOS QUE SE MUDAN

- **La ley no establece un aviso de 30 días, sino:**
 - No menos de un período de alquiler completo con aviso por escrito.
 - Si el alquiler se paga el primero, el aviso debe darse antes del último día del mes para salir antes del último día del mes de aviso.
 - Por ejemplo: Usted da aviso el 30 de junio o antes, su período de aviso es el mes de julio. Debe desocupar la vivienda antes de la medianoche del 31 de julio.
- El aviso mencionado anteriormente es aplicable a menos que se indique lo contrario en el contrato de alquiler. Si el contrato de alquiler establece 30 días, ese es el aviso que debe dar, y se permite el aviso para mudarse a mitad de mes. Si el contrato de alquiler exige un período de aviso más largo, debe dar el aviso como se establece en él. Esto es válido incluso si el contrato de alquiler ha vencido.
- Las ordenanzas de la ciudad de Burlington exigen que un locatario que se muda de una vivienda dé un aviso de DOS períodos de alquiler completo, a menos que se indique lo contrario en el contrato de alquiler.
- Los propietarios pueden hacer una deducción del depósito de garantía en concepto de aviso con tiempo insuficiente si pierden ingresos por el alquiler.

CONSEJOS PARA PROPIETARIOS

- Si un inquilino le da un aviso verbal de que se va, pídale que lo notifique por escrito.
- Si el inquilino se va antes del final del plazo del contrato de alquiler, asegúrese de intentar volver a alquilar la unidad de vivienda.
- El plazo para la devolución del depósito de garantía comienza a correr desde la fecha en que el inquilino desocupa la vivienda, no desde el final del contrato de alquiler o del período de aviso.

CONSEJOS PARA INQUILINOS

- “Herramientas” de esta Guía.
- Avise con la mayor antelación posible más allá del requisito legal.

EXPECTATIVAS SOBRE LAS CONDICIONES AL MUDARSE DE LA VIVIENDA

La norma general para los inquilinos es dejar la unidad en el estado en que la encontraron. Se espera que haya un desgaste normal que no puede deducirse del depósito de garantía. El mantenimiento de rutina entre residentes de la vivienda debe ser responsabilidad del propietario, no del inquilino.

CONSEJOS PARA PROPIETARIOS

- Tome fotografías de cualquier daño.
- Realice una inspección utilizando una [lista de control escrita](#) (debería ser el mismo formulario utilizado cuando se mudó a la vivienda).
- No es necesario que el inquilino esté presente para la inspección de la mudanza de la vivienda.

CONSEJOS PARA INQUILINOS

- Solicite al propietario que haga una inspección de la vivienda con usted 2 o 3 semanas antes de mudarse de ella. Pídale que señale cualquier reparación que considere su responsabilidad.
- Si no está seguro si una reparación es responsabilidad suya o no, llame a [Vermont Tenants](#) para recibir ayuda.
- Tome fotos después de haber sacado sus pertenencias y limpiado la unidad.
- Usted es responsable de los daños causados por visitantes o accidentes.

REEMBOLSO Y DISPUTAS DEL DEPÓSITO DE GARANTÍA

En la mayoría de los casos, las disputas sobre el depósito se resuelven en el Tribunal de Demandas de Menor Cuantía.* Siempre es preferible que ambas partes tengan una documentación clara de la condición de la unidad al mudarse a ella para evitar acciones legales o como evidencia si es necesario presentar una demanda para resolver el desacuerdo.

* En Burlington, se puede usar la Junta de Revisión de Vivienda en lugar de un Tribunal de Demandas de Menor Cuantía.

REEMBOLSO DE DEPÓSITOS

- Según la ley de Vermont, los propietarios deben reembolsar los depósitos, incluyendo un desglose de cualquier deducción, dentro de los 14 días a partir del día en que el inquilino les notifica que se van o cuando se descubre que se han mudado de la vivienda.
- Los 14 días comienzan el día después de que el inquilino desocupa la unidad, independientemente de la fecha indicada en el aviso.
- Los depósitos deben tener el matasellos dentro de los 14 días, no necesariamente en posesión del inquilino en ese tiempo.
- Si el propietario no conoce la nueva dirección del inquilino, el depósito debe enviarse a la última dirección conocida (la unidad que el inquilino acaba de desocupar).

DISPUTAS DE DEPÓSITOS

- Si el propietario no devuelve el depósito al inquilino en el plazo requerido, pierde el derecho a deducir de él y debe devolver el depósito completo. Esto no significa que el inquilino no pueda seguir siendo responsable de cualquier monto adeudado por daños, servicios públicos o alquiler impago. El propietario puede presentar una demanda ante un Tribunal de Demandas de Menor Cuantía.
- Los propietarios pueden cobrar por el dinero adeudado y los daños más allá del monto del depósito.
- Si un propietario retiene intencionalmente un depósito, puede estar obligado a devolver el doble del monto del depósito ya sea ante un Tribunal de Demandas de Menor Cuantía o una Junta de Revisión de Viviendas. Depende del inquilino demostrar la intencionalidad.

PROPIEDAD NO RECLAMADA DESPUÉS DE MUDARSE DE LA VIVIENDA

Esto se aplica **únicamente** a la propiedad que queda en una unidad de alquiler después de que:

- El inquilino ha notificado al propietario que se ha mudado de la vivienda, o
- Después de que el inquilino se ha mudado al final de un plazo del contrato de alquiler.

[9 V.S.A. §4462\(d\)](#): *Cualquier propiedad personal que permanezca en la unidad de vivienda o en los locales alquilados después de que el locatario haya desocupado la misma puede ser desechada por el locador sin previo aviso ni responsabilidad para el locatario u propietario de la propiedad personal.*

* Para la propiedad que queda después de un desalojo, consulte la página [46](#)

* Para la propiedad que queda cuando una unidad es abandonada, consulte la página [47](#)



REFERENCIAS

No existen leyes de locador-locatario que regulen lo que un locador puede o no decir cuando se le pide que dé una referencia sobre un locatario. Las referencias pueden caer dentro de las leyes de difamación (escrita) y calumnia (declaraciones verbales) si la información proporcionada no es verdadera. Estas dos leyes también se aplicarían a comentarios hechos por inquilinos sobre propietarios.

INQUILINOS: SI CREEN QUE UN ANTIGUO LOCADOR PODRÍA DAR UNA MALA REFERENCIA:

- Puede ser tentador omitir ese locador de la lista. Sin embargo, si omite a un locador y la agencia de vivienda o el propietario de la unidad subsidiada descubre a ese locador, es posible que se le niegue la vivienda por fraude o por no proporcionar información completa en su solicitud de vivienda.
- Intente hablar con su antiguo locador. Pídale que proporcione una referencia sencilla que se centre en lo que usted hizo bien, por ejemplo, pagar el alquiler a tiempo.
- Demuestre que las circunstancias han cambiado, por ejemplo:
 - No pagó el alquiler durante un cierto período de tiempo debido a condiciones deficientes en el apartamento.
 - Reúna fotografías, informes de la junta de salud o declaraciones de personas que fueron testigos de las condiciones del apartamento.
 - Un problema médico o financiero que dio lugar al retraso en el pago del alquiler y que ya está resuelto.
 - Disturbios en su apartamento que ocurrían debido al abuso que estaba sufriendo. Recopile declaraciones de consejeros que conocían su situación, informes policiales u órdenes de restricción.
 - Usted ha encontrado un nuevo hogar para una mascota que tenía en violación de una norma de prohibición de mascotas.
 - Actualmente, está recibiendo servicios sociales que le permitirán cumplir con su contrato de alquiler.
- Sea creativo: ¿quién más puede ofrecer una referencia? Considere referencias personales, empleadores, maestros, vecinos, gestores de casos y líderes religiosos.
- Hay otras formas de demostrar responsabilidad financiera. Tener una cuenta corriente y de ahorros muestra que puede manejar su dinero, o tener un co-firmante puede ayudar en la decisión del locador sobre a quién alquilar.

CONSEJOS PARA PROPIETARIOS

- Sea honesto.
- Límitese a la información que pueda verificar y evite comentarios de tipo opinión.

CONSEJOS PARA INQUILINOS

- Una mala referencia dificultará encontrar una nueva vivienda.
- Sea un inquilino responsable: pague el alquiler a tiempo, cumpla con los requisitos del contrato de alquiler, cuide la propiedad.
- Si tiene motivos para creer que una referencia no será buena, sea sincero con los propietarios que está considerando alquilar. Siempre es mejor escucharlo de usted que sorprenderse cuando llaman al propietario de su alquiler actual.



SECCIÓN 7: RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER POR PARTE DEL PROPIETARIO

RESCISIÓN DEL CONTRATO POR FALTA DE PAGO DEL ALQUILER

La notificación que un propietario le da a un inquilino para poner fin al alquiler del locatario por falta de pago del alquiler debe cumplir con ciertos requisitos bajo la ley de Vermont. La notificación debe:

- Ser por escrito y entregarse personalmente o enviarse por correo al locatario (los correos electrónicos, mensajes de texto y mensajes de Facebook no cumplen con la ley).
- Ser recibida por el locatario.
- Dar al locatario al menos 14 días para pagar el alquiler (sin incluir el día en que se entregó la notificación).
- Incluir el monto específico del alquiler atrasado que se debe (sin tarifas por demora, sin servicios públicos impagos, sin depósito de garantía impago).
- Dar una fecha límite para desocupar la vivienda.
- Informar al inquilino que, si paga el alquiler en los 14 días, la notificación se considera resuelta.

Si la notificación de rescisión no cumple con estos requisitos, es posible que el caso judicial sea desestimado.

CONSEJOS PARA INQUILINOS

- Si sabe que puede resultar difícil pagar el alquiler, hable con el propietario antes de la fecha de vencimiento.
- Ofrezcale enviar la mayor cantidad posible el primer día y dé al propietario una fecha fija durante el mes para pagar el resto.
- **¡No evite al propietario!** Solo empeorará la situación.
- Si recibe una notificación, comuníquese con su oficina local de Acción Comunitaria y consulte si hay programas en su área que ayuden con el alquiler atrasado.
- Si dejó de pagar el alquiler debido a problemas con la unidad, debe haber tomado las medidas correctas (ver [Retención del Alquiler](#) en la página 28). **¡Todavía debe tener el dinero que adeuda!** Es probable que se le ordene pagarlo en una cuenta judicial durante el proceso de desalojo. Si no lo tiene, es posible que el propietario pueda obtener la documentación necesaria para desalojarlo más rápido. (Consulte [Audiencias de retención de alquiler](#) en la página 44).
- Si necesita ayuda para presupuestar, los [Programas de Acción Comunitaria](#) ofrecen servicios de asesoramiento financiero.

CONSEJOS PARA PROPIETARIOS

- Hay una [notificación de ejemplo](#) en la sección “Herramientas” de esta Guía. **¡No haga cambios en ella, puede causar que el caso sea desestimado!**
- Esperar hasta que el inquilino adeude muchos meses de alquiler no es la mejor práctica. Puede haber opciones de ayuda disponibles para el inquilino, pero no si la cantidad adeudada excede los dos meses de alquiler atrasado.
- La asistencia para el alquiler atrasado requiere que el inquilino tenga una notificación de rescisión por escrito.
- La creencia de que lleva muchos meses desalojar a un locatario generalmente se debe a que un propietario espera demasiado tiempo antes de enviar finalmente la notificación. ¡Si sigue el procedimiento adecuado, la resolución será más rápida!

NOTIFICACIÓN DE RESCISIÓN "CON CAUSA"

Una rescisión "con causa" significa que el propietario desea que los residentes de la vivienda se vayan porque han violado los términos del contrato de alquiler o han infringido la ley de locadores-locatarios u ordenanzas locales.

Algunos ejemplos incluyen:

- Los inquilinos que permiten que otras personas se muden a la vivienda sin el consentimiento del propietario.
- Molestar a los vecinos.
- Dañar intencionalmente la propiedad. (Esto también puede considerarse vandalismo según las leyes penales).
- Violar el Código de Salud o de Incendios.
- No seguir los términos estipulados en el contrato de alquiler.

La notificación de rescisión del contrato de alquiler con causa que un propietario le da a un inquilino debe cumplir con ciertos requisitos bajo la ley de Vermont.

La notificación debe:

- Realizarse por escrito y entregarse personalmente o enviarse por correo a los residentes de la vivienda (los correos electrónicos, mensajes de texto y mensajes de Facebook no cumplen con la ley).
- Ser recibido por el inquilino.
- Indicar el motivo de rescisión.
- Propiciar a los residentes de la vivienda no menos de 30 días para desocupar la misma. Si la violación del contrato de alquiler es por actividad ilegal o drogas, se puede dar un aviso de no menos de 15 días.

CONSEJOS PARA INQUILINOS

- Siga los términos de su contrato de alquiler y todas las leyes y ordenanzas locales aplicables.
- No permita que otras personas se muden a la vivienda sin la autorización **por escrito** del propietario.
- Se puede rescindir su contrato de alquiler por actos de sus visitantes, así como por los suyos.
- Mantenga un diálogo directo con el propietario.
- Si recibe una notificación de rescisión con causa, busque asistencia legal.

CONSEJOS PARA PROPIETARIOS

- Documente cualquier violación del contrato de alquiler por parte de los inquilinos o sus visitantes. Esto se hace mejor enviando información sobre la violación al inquilino por escrito.
- Considere establecer un plazo para que los inquilinos solucionen el problema, si es posible (esto no lo exige la ley).

RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER "SIN CAUSA"

Una notificación de rescisión sin causa significa que el propietario desea que el inquilino se mude sin culpa de su parte (por ejemplo, el propietario quiere usar la propiedad para otros fines). Una notificación de no renovación del contrato de alquiler también se considera una rescisión sin causa. Cuando hay un contrato de alquiler vigente, dicho contrato no puede rescindirse sin causa hasta la fecha de finalización del contrato y se debe proporcionar la notificación adecuada según se describe a continuación.

La notificación de rescisión de un contrato de alquiler sin causa que un propietario le proporciona a un inquilino debe cumplir con ciertos requisitos de conformidad con la ley de Vermont. La notificación debe:

- Ser por escrito y entregarse personalmente o enviarse por correo a los residentes de la vivienda (los correos electrónicos, mensajes de texto y mensajes de Facebook no cumplen con la ley).
- Ser recibido por el inquilino.
- Debe indicar que se trata de una rescisión del contrato de alquiler sin causa o que el contrato de alquiler no se renovará, y dar una fecha específica para desocupar la vivienda.
- Debe propiciar a los residentes de la vivienda no menos del período de tiempo legalmente requerido para desocuparla, según se describe a continuación.

PERÍODOS DE AVISO DE RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER SIN CAUSA:

(Cuando el alquiler se paga mensualmente)

- **Si el propietario desea que el inquilino se mude de la vivienda al final del período de alquiler**, el propietario debe dar aviso al menos 30 días antes de la fecha de finalización del contrato si el inquilino ha residido en la propiedad por menos de 2 años; 60 días si el inquilino ha residido en la propiedad por más de dos años.
- **Si el contrato inicial ha terminado y el inquilino ha continuado mensualmente según lo establecido en el contrato de alquiler**, el propietario debe notificar al inquilino con al menos 30 días de antelación, o 60 días si el inquilino ha residido en la propiedad por más de dos años.
- **Si nunca ha existido un contrato escrito:**
 - Si el inquilino ha vivido en la unidad menos de 2 años, entonces deberá recibir la notificación con 60 días de antelación como mínimo.
 - Si el arrendatario ha vivido en la unidad 2 años o más, entonces deberá recibir la notificación con 90 días de antelación como mínimo.
 - Si el inquilino ha vivido en la unidad **en Burlington** menos de 2 años, entonces deberá recibir la notificación con 90 días de antelación como mínimo.
 - Si el inquilino ha vivido en la unidad **en Burlington** 2 años o más, entonces deberá recibir la notificación con 120 días de antelación como mínimo.

CONSEJOS PARA PROPIETARIOS

Busque asesoramiento legal antes de enviar una notificación de rescisión en cualquiera de las siguientes situaciones:

- Sus inquilinos presentaron o presentan quejas sobre el estado de la unidad de alquiler.
- Su inquilino presenta quejas sobre violaciones de sus derechos.
- Su unidad ha sido inspeccionada recientemente por cumplimiento de códigos, seguridad contra incendios, el inspector de salud de la ciudad u otro inspector.
- Su inquilino ha presentado una solicitud de adaptación razonable.
- Su inquilino está involucrado en la organización o se ha unido a una asociación de residentes.

RESCISIÓN DEL CONTRATO CUANDO SE ALQUILA EN LA RESIDENCIA PERSONAL DEL PROPIETARIO

Si el locatario alquila una o más habitaciones en la residencia personal del locador, que incluya el uso compartido de cualquier espacio común, como la sala de estar, la cocina o el baño, entonces cualquiera de las partes puede rescindir el contrato de alquiler mediante aviso por escrito con al menos 15 días de antelación si el alquiler se paga mensualmente y al menos siete días si el alquiler se paga semanalmente. En este momento no está claro cuál será el efecto de esta ley en situaciones en las que haya un contrato escrito que no permita la rescisión anticipada o con un plazo diferente.

RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER POR VENTA DEL EDIFICIO

Los propietarios pueden rescindir un contrato de alquiler para vender el edificio ÚNICAMENTE si hay un contrato de compraventa firmado con posibles compradores, Y los inquilinos no tienen un contrato de alquiler vigente.

Si los inquilinos tienen un contrato de alquiler vigente:

- El contrato de alquiler, junto con el depósito de garantía, se transfiere al nuevo propietario en el momento del cierre de la operación.
- La transferencia del depósito es responsabilidad del comprador, que será responsable de devolver el depósito al inquilino al final del arrendamiento.

Si el contrato ha vencido o nunca ha habido un contrato escrito, el propietario puede rescindir el contrato de alquiler con un aviso por escrito de no menos de 30 días después de la firma del contrato de compraventa.

EMBARGO JUDICIAL

Durante un tiempo, había requisitos tanto a nivel federal como estatal que debían seguirse. Las protecciones federales caducaron en 2014, lo que significa que ya no hay protecciones federales para los locatarios en edificios que están siendo embargados. Según la ley estatal de Vermont, los locatarios pueden ser desalojados como parte del proceso de embargo judicial.

¿Cómo puede saber si su edificio está siendo embargado?

- Tanto el propietario del edificio como los residentes del mismo recibirían un aviso del proceso de embargo judicial.
- En el caso de los residentes, estos documentos pueden ser proporcionados por First-Class Mail® (servicio de correo prioritario), por lo tanto, no ignore ningún documento que se le envíe por correo.
- Si desea recibir información sobre el estado del embargo, los residentes pueden notificar al tribunal por escrito (presentar una comparecencia) su dirección postal.

DESALOJO DE TRABAJADORES AGRÍCOLAS

Los trabajadores agrícolas que reciben vivienda como beneficio de su empleo no pueden ser simplemente desalojados de sus hogares si pierden su trabajo. Están protegidos por la ley de locador-locatario al igual que cualquier otro inquilino, y si el agricultor desea que el trabajador agrícola abandone la vivienda, el agricultor debe seguir los procedimientos legales adecuados. La ley permite al agricultor un proceso acelerado para desalojar al trabajador agrícola, si el agricultor puede demostrar dificultades.

Para desalojar al trabajador agrícola, el agricultor debe hacer que se le entregue al trabajador un aviso de rescisión del contrato de alquiler al mismo tiempo que se le presenta una citación y demanda. El tribunal programará una audiencia no menos de 10 días después de que se le entregue el aviso al trabajador. En la audiencia, si el agricultor puede demostrar que sufrirá dificultades reales si el trabajador no se va, el juez emitirá una orden dando al trabajador entre cinco y 30 días para mudarse. Si el juez decide que el agricultor no ha demostrado dificultades reales, el agricultor deberá comenzar los procedimientos normales de desalojo para expulsar al trabajador, igual que con cualquier otro locatario.

[V.S.A., 9, capítulo 137, § 4469a.](#) *Fin de ocupación de la vivienda del empleado agrícola*

FINALIZACIÓN DEL PERÍODO DE AVISO

Si los inquilinos todavía residen en la unidad de alquiler después de que finalice el período de aviso, el próximo paso del propietario es iniciar un proceso de desalojo en el tribunal. Solo con una orden judicial emitida por un juez, y entregada por un alguacil, se puede ejecutar el desalojo de un inquilino.

ES ILEGAL QUE UN LOCADOR:

- Saque la propiedad de un inquilino de la vivienda.
- Cambie las cerraduras.
- Desconecte los servicios públicos esenciales.

Además, si el propietario entra para sacar bienes o cambiar las cerraduras, está violando las leyes penales de [intrusión ilegal](#) de Vermont.

BUENAS PRÁCTICAS PARA PROPIETARIOS

- La única forma de desalojar a los residentes de su unidad es a través del proceso judicial de desalojo, incluso si les envió a los inquilinos un aviso sin causa.
- Debe iniciar una acción judicial dentro de los 60 días de la fecha de rescisión en el aviso o su caso será desestimado.

RECURSOS LEGALES PARA LOCATARIOS ANTE INTENTO DE DESALOJO ILEGAL:

- Si el propietario le ha impedido el acceso, llame a la policía. Ellos son los responsables de “mantener la paz” mientras recupera el ingreso (posibilidad de volver a entrar).
- Busque asesoramiento legal.
- Si los servicios públicos esenciales han sido desconectados por el propietario:
 - Comuníquese con el [Inspector de Salud de la ciudad](#) de su localidad. Él tiene la autoridad legal para ordenar al propietario que restablezca los servicios públicos. Hay un enlace a la lista de Inspectores de Salud de la ciudad del Departamento de Salud de Vermont en el sitio web de Vermont Tenants: <https://www.cvoeo.org/get-help/vermont-tenants-rights-and-resources>
 - Si no puede comunicarse con su Inspector de Salud de la ciudad, o si no puede lograr que el propietario cumpla, busque una Orden de Asistencia de Emergencia por Abuso. Póngase en contacto con [Vermont Tenants](#) (802.864.0099) o con un abogado para obtener ayuda con esto.



SECCIÓN 8: EL PROCESO DE DESALOJO JUDICIAL

ADVERTENCIA PARA LOS PROPIETARIOS

- Este capítulo se proporciona únicamente con fines informativos e incluye consejos de administración.
- No es una guía paso a paso para desalojar a sus inquilinos.
- Los propietarios tienen responsabilidad legal cuando los inquilinos presentan reclamaciones en su contra.
- Busque asesoramiento legal antes de tomar cualquier medida contra sus inquilinos para asegurarse de que se protejan sus derechos.*

ADVERTENCIA PARA LOS INQUILINOS

- Este capítulo se proporciona únicamente con fines informativos e incluye consejos para lidiar con situaciones de desalojo.
- No es una guía paso a paso para luchar contra un desalojo.
- Los inquilinos tienen responsabilidad legal cuando los propietarios presentan reclamaciones en su contra.
- Busque asesoramiento legal cuando enfrenta un desalojo.*



* Se incluye una [guía de recursos legales](#) en la sección “Recursos” de esta Guía.

TERMINOLOGÍA SOBRE DESALOJO

QUERELLANTE: la parte que inicia la demanda (generalmente el locador).

DEMANDADO: la parte que está siendo demandada (generalmente el locatario).

CITACIÓN: el documento legal que informa a un Demandado que está siendo demandado y qué acciones debe tomar (por ejemplo, presentar una Contestación).

DENUNCIA: el documento legal que describe quiénes son las partes, dónde se encuentra la propiedad, cuáles son los problemas entre las partes y qué solución busca el querellante.

DECLARACIÓN JURADA: un documento legal en el que alguien declara bajo juramento que ciertas cosas son verdaderas.

MOCIÓN: un documento presentado ante el tribunal solicitando que este tome alguna medida.

AUTO DE POSESIÓN: el documento emitido por el tribunal que le da al sheriff la autoridad para sacar al locatario de la propiedad y devolver al locador la posesión de la unidad de alquiler.

AUDIENCIA DE DERECHO (AUDIENCIA DE DAÑOS): la audiencia donde ambas partes presentan su evidencia en el caso.

EL PROCESO JUDICIAL

Un desalojo judicial lo inicia un propietario, una empresa de administración de propiedades o el representante del propietario, presentando documentos legales llamados Citación y Denuncia ante el tribunal y pagando una tarifa de presentación de \$295.

- La tarifa de presentación tiene vigencia hasta noviembre de 2022. Ocasionalmente, el tribunal aumenta las tarifas de presentación.
- En el momento en que se presenta un caso, si la razón del desalojo es la falta de pago del alquiler, el propietario puede solicitar una Audiencia de Retención de Alquiler presentando una moción y una declaración jurada. Después de una audiencia sobre la moción, un tribunal puede ordenar al inquilino que pague su alquiler al tribunal. Si se solicita la Audiencia de Retención de Alquiler, el secretario del tribunal emitirá un aviso de audiencia.
- La Citación, Denuncia, Moción de de Retención de Alquiler, Declaración Jurada, Aviso de Audiencia, Contrato de Alquiler por Escrito (si lo hay) y Notificación de Rescisión deben ser entregados al inquilino por el Sheriff del Condado.
- El costo por hacer que estos documentos sean entregados es de \$50 por persona más el kilometraje.

Una vez que el inquilino recibe los documentos judiciales de parte del sheriff:

- El inquilino tiene 20 días para responder ("Contestación") a la Denuncia o presentar una Moción para Desestimar la Denuncia (solicitando al tribunal que detenga el caso por completo debido a un error legal del locador).
- Si se solicita una Audiencia de Retención de Alquiler, y es fijada por el tribunal, al inquilino se le debe entregar el aviso al menos 10 días antes de la audiencia. Por lo general, la Audiencia de Retención de Alquiler se celebra bastante cerca de la fecha en la que el inquilino debe responder.

El proceso de desalojo judicial está diseñado para que el propietario termine con dos elementos:

- La posesión de su unidad y
- Una Orden Judicial por cualquier suma de dinero que el tribunal determine que se debe al propietario.

El proceso judicial está diseñado para que el inquilino:

- Solicite la desestimación si la Notificación de Rescisión no se hizo correctamente.
- Presente su versión de los hechos.
- Dispute cualquier cargo.
- Presente cualquier reclamo correspondiente (acoso, represalia ilegal, violaciones de la garantía de habitabilidad y violaciones de la Ley de Protección al Consumidor).
- Busque una orden judicial para que el locador deje de participar en acciones ilegales o para que el locador realice las reparaciones necesarias.

AUDIENCIAS DE RETENCIÓN DE ALQUILER

Si el inquilino presenta una “Moción de desestimación” antes de la Audiencia de Retención de Alquiler, por lo general, el Tribunal tomará una decisión sobre la moción antes de ingresar una orden de retención de alquiler. Si el desistido desea tener tiempo para responder a la moción antes de que el tribunal tome una decisión al respecto, es probable que la Audiencia de Retención de Alquiler se aplase hasta una fecha posterior.

En esta audiencia, el tribunal determinará lo siguiente:

- Cuál es el monto del alquiler.
- Si hay alquiler atrasado (no necesariamente se decidirá cuánto es el alquiler atrasado).
- Una vez establecidos estos aspectos, el tribunal puede emitir una Orden de Retención de Alquiler.
- Esta Orden exige que los inquilinos paguen su alquiler al tribunal mientras continúa el proceso de desalojo.
- Si el inquilino no paga el alquiler según lo que determina el tribunal, se puede emitir un Auto de Posesión.

¿Cuánto puede ordenar el tribunal que pague el locatario bajo la Orden de Retención de Alquiler?

- El tribunal puede ordenar al inquilino que pague cualquier monto del alquiler que se haya acumulado desde que se presentó el caso ante el tribunal.
- El tribunal, a su discreción, puede ordenar un pago menor por parte del locatario o permitir que el monto se pague en cuotas.
- El tribunal también tiene la capacidad de ordenar solo pagos futuros de alquiler (por ejemplo, para el próximo mes).
- El tribunal puede reducir el monto de alquiler mensual que el inquilino debe pagar si el inquilino presenta una reclamación creíble de que las condiciones de la unidad de alquiler no cumplen con la Garantía de Habitabilidad (*consulte la Sección 4: Códigos de Vivienda en la página 20*).
- Si el inquilino no se presenta, el propietario puede solicitar que el primer pago expire “X” cantidad de días después de la notificación de la orden.

¿Qué sucede si el inquilino no se presenta a esta audiencia?

- El tribunal emitirá la orden de retención de alquiler.
- El sheriff debe entregar la orden al inquilino para que sea ejecutable.

¿Qué sucede si el inquilino paga ante un tribunal de conformidad con la orden?

- Salvo que las partes acuerden otra cosa, el tribunal retiene el dinero pagado hasta que haya una audiencia final sobre el caso. En ese momento, el juez decide si el dinero se debe al propietario o debe ser devuelto al inquilino (por ejemplo, si hay problemas legítimos de salud o seguridad en la unidad).

¿Qué sucede si el inquilino no paga una Orden de Retención de Alquiler?

- El propietario puede presentar una moción y una declaración jurada ante el tribunal solicitando que el tribunal emita el Auto de Posesión por el incumplimiento del inquilino a pagar.
- El tribunal emite el Auto de Posesión.
- El propietario hace que el sheriff entregue el Auto de Posesión al inquilino.
- El sheriff devuelve al propietario la posesión no antes de cinco días hábiles después de la notificación del Auto.
- El propietario puede continuar con el proceso judicial para obtener una Orden Judicial ya sea mediante una audiencia (si el inquilino respondió a la Denuncia) o de manera predeterminada (sin audiencia porque el inquilino no respondió).

LA "DENUNCIA"

- Una Denuncia es el documento judicial presentado por el propietario que resume quiénes son las partes, dónde se encuentra la propiedad, cuáles son los problemas entre las partes y qué solución busca el querellante (es decir, posesión y fallo de dinero).
- La Denuncia generalmente se presenta en un formato de párrafos numerados.

LA "CONTESTACIÓN"

- Es la respuesta del inquilino a la Denuncia. Debe:
 - Abordar cada elemento que figura en la denuncia. Muchas de las preguntas son verdaderas o falsas y se utilizan para verificar cualquier hecho no disputado del caso, como el propietario de la unidad, los locatarios de la unidad, el monto del alquiler, etc.
 - Ser devuelta al tribunal en un plazo de no menos de 20 días.
 - Las copias deben enviarse al Propietario y a su Abogado.
 - La Contestación es donde el inquilino cuenta su versión de los hechos.
- El inquilino también puede presentar una solicitud de desestimación o presentar una contrademanda por reclamaciones contra el propietario en este momento si es necesario.
- Si el inquilino no responde a la Denuncia, el Propietario puede solicitar un Fallo por Omisión. Esta solicitud se realiza a través de una Moción y una Declaración Jurada de las cantidades adeudadas.
- Un "Fallo por omisión" significa que la otra parte gana sin una audiencia.

AUDIENCIA FINAL

(TAMBIÉN CONOCIDA COMO AUDIENCIA DE DERECHO, AUDIENCIA DE DAÑOS, TRIBUNAL DE PRIMERA INSTAN)

- Este es el momento en que ambas partes presentan todas las pruebas que tienen y el tribunal toma una decisión sobre quién tiene derecho a recibir dinero.
- Todos los testigos deben estar presentes en esta audiencia.
- Se presentan durante esta audiencia todos los recibos, comprobantes de pago de alquiler y otros documentos (incluyendo fotografías).
- Si no tiene un documento/fotografía/testigo, el tribunal no lo considerará en una fecha posterior ni volverá a programar la audiencia para que pueda presentar pruebas adicionales.
- El tribunal enviará la notificación de la audiencia por correo, donde se comunicará la fecha y hora de la audiencia.
 - Si cambia de dirección y no lo actualiza en el tribunal, es posible que no reciba la notificación de la audiencia que indica cuándo es la audiencia.
 - El hecho de no actualizar su dirección postal no es motivo para programar una nueva audiencia.

AUTO DE POSESIÓN

Un Auto de Posesión es un fallo que ordena el tribunal que permite a un sheriff desalojar a los residentes y al propietario a cambiar las cerraduras.

- Cuando el sheriff entrega el Auto de Posesión al Demandado, le dará una fecha de desalojo.
- La fecha de desalojo será no antes de 5 días hábiles (por falta de pago de alquiler en el tribunal) o no antes de 14 días hábiles (sentencia final).
- Si el Demandado no desocupa la vivienda, el sheriff regresará a la propiedad y mantendrá la calma mientras el locador cambia las cerraduras de la unidad. A esto se le denomina “Ejecutar el auto de posesión”.*

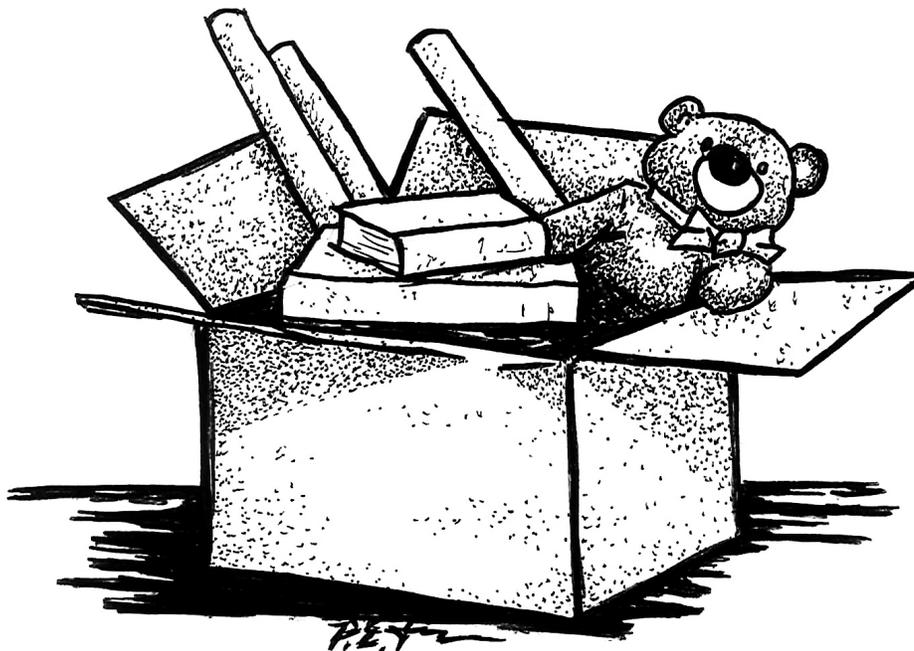
*** Si el caso es por falta de pago del alquiler, un inquilino puede detener la ejecución del Auto pagando todas las sumas adeudadas en el tribunal antes de la fecha de ejecución. Esto incluye todo el alquiler atrasado y generalmente los costos judiciales y honorarios legales del propietario, si se solicitan. Esto solo puede hacerlo un locatario una vez en un período de 12 meses.**

LOS BIENES DEL INQUILINO DESPUÉS DE UN DESALOJO

De conformidad con el Estatuto de Vermont ([12 V.S.A. Sección 4854a](#)), un propietario puede disponer de cualquier artículo que quedan en la vivienda cuando se cumplen estos dos criterios:

- Que hayan transcurrido 15 días desde la entrega del Auto de Posesión,* Y
- Que el locador haya recuperado la posesión de la unidad.

*** NO hay requisito de que el propietario retenga o conserve la propiedad del locatario más de 15 días.**



SECCIÓN 9: ABANDONO DE UNA UNIDAD DE ALQUILER

Conforme a la ley de Vermont, un Propietario puede considerar que una unidad está abandonada si TODAS estas afirmaciones son reales:

- El alquiler no está al día; **Y**
- Parece que nadie está viviendo en la unidad a tiempo completo; **Y**
- El propietario ha hecho un intento razonable de averiguar las intenciones del inquilino.

PROPIEDAD NO RECLAMADA DESPUÉS DEL ABANDONO DE LA UNIDAD

Si algún artículo, excepto basura o desechos, no es reclamado por un inquilino que ha abandonado una unidad de vivienda, el propietario deberá enviar un aviso por escrito al inquilino, enviado por correo a la última dirección conocida del inquilino, informándole que el propietario tiene la intención de disponer de los artículos después de 60 días si el inquilino no ha reclamado dichos artículos y pagado cualquier tarifa razonable de almacenamiento y otros gastos incurridos por el propietario.

- El propietario debe almacenar los bienes del inquilino en un espacio seguro y seco durante no menos de 60 días.
- El inquilino puede reclamar sus bienes proporcionando al propietario lo siguiente dentro de los 60 días posteriores a la fecha del aviso:
 - Una descripción escrita razonable de los bienes; **Y**
 - El pago del costo justo y razonable de almacenamiento y cualquier otro gasto razonable relacionado en que incurrió el propietario.
- Si el inquilino no reclama sus bienes dentro del tiempo requerido, pasarán a pertenecer al propietario.
- Si el inquilino reclama sus bienes dentro del tiempo requerido, el propietario deberá ponerlos inmediatamente a disposición del inquilino en un lugar razonable y el inquilino tomará posesión de dichos bienes en ese momento y lugar.

¿Esto significa que el propietario puede hacer lo que desee con los bienes?

- Sí, el propietario puede disponer de los bienes según lo considere conveniente.

¿Qué sucede si el propietario se rehúsa a devolver los bienes cuando el inquilino intenta reclamarlos?

- Si el inquilino proporciona una descripción razonable por escrito de los bienes a ser devueltos y paga el costo de almacenamiento, pero el propietario se niega a devolverlos, el inquilino puede presentar una demanda civil contra el propietario para que haga la devolución de los mismos.

CONSEJOS PARA PROPIETARIOS

- Documente sus esfuerzos para localizar a un inquilino si cree que una unidad ha sido abandonada.
- Llame a todos los números de teléfono que tenga del inquilino, incluidos los contactos de emergencia.

CONSEJOS PARA INQUILINOS

- En cualquier situación en la que un propietario deba almacenar sus bienes, la única opción si el propietario no los devuelve es presentar una demanda civil.
- Se trata de sus bienes. La mejor opción es ser responsable de ellos y no dejar artículos importantes en la vivienda.
- Si el propietario incurre en gastos al retirarlos, puede presentar una demanda contra usted por el dinero gastado.

ANEXO A: HERRAMIENTAS

CARTAS MODELO PARA INQUILINOS

- 49 [Acceso del locador y privacidad del locatario](#)
- 50 [Aviso con anticipación insuficiente del aumento del valor del alquiler \(Burlington\)](#)
- 51 [Aviso con anticipación insuficiente del aumento del valor del alquiler \(en todo el estado\)](#)
- 52 [Tarifas por pagos atrasados](#)
- 53 [Solicitud de reparación por violación grave de códigos](#)
- 54 [Aviso de mudanza \(de inquilino a propietario\)](#)
- 55 [Aviso de Reparación y Deducción](#)
- 56 [Solicitud de adaptación/modificación razonable y procedimientos](#)
- 57 [Solicitud de adaptación de una política de vivienda \(para personas con discapacidad\)](#)
- 58 [Solicitud de modificación de vivienda \(para personas con discapacidad\)](#)
- 59 [Certificación de condición como persona con discapacidad](#)
- 60 [Solicitud de devolución de depósito de garantía](#)

CARTAS MODELO PARA PROPIETARIOS

- 61 [Divulgación de información sobre pintura a base de plomo](#)
- 62 [Póster de aviso de pintura con plomo](#)
- 63 [Rescisión del contrato por falta de pago del alquiler](#)

HERRAMIENTAS ADICIONALES

- 64 [Lista de verificación de inspección](#)
- 67 [Ejemplo de presupuesto para inquilinos](#)
- 69 [Información de la FCC sobre antenas satelitales](#)
- 70 [Seguro para propiedades de alquiler](#)
- 71 [Seguro del inquilino](#)

CARTA MODELO DE ACCESO Y PRIVACIDAD

DATE: _____

TO: _____
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

RE: Landlord Access at _____
(ADDRESS)

Dear _____,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I am writing to inform you of the law regarding landlord access. Pursuant to chapter 137, section 4460 of the Vermont state statutes, a landlord may enter the unit with the tenant's consent. Without consent, a landlord can enter the unit between 9:00 A.M. and 9:00 P.M. on no less than 48 hours notice to:

1. Inspect the premises;
2. Make necessary or agreed repairs, alterations, or improvements;
3. Supply agreed services; or
4. Exhibit the unit to prospective or actual purchasers, mortgagees, tenants, workers or contractors.

A landlord can only enter the unit without consent or notice when there is a "reasonable belief that there is imminent danger to any person or property."

I thank you in advance for complying with the law.

Sincerely,

SIGNATURE

PRINTED NAME

AVISO CON ANTICIPACIÓN INSUFICIENTE DEL AUMENTO DEL VALOR DEL ALQUILER (BURLINGTON)

DATE: _____

TO: _____

RE: Rent increase notice at _____
ADDRESS

Dear _____,
NAME OF PROPERTY OWNER, MANAGER

I am writing to inform you of my intentions based on the Burlington City Ordinance regarding rent increase notices. Pursuant to Chapter 18, Housing, Sec. 18-29a(c) of the Code of Ordinances of the City of Burlington, a landlord may increase rent by giving 90 days advance written notice.

You provided me with notice of an increase on _____.

Therefore, the increase should not legally take effect until _____, the date my next rent payment is due after "no less than 90 days actual notice" and I will not begin paying the increased rent until this date.

I thank you in advance for recognizing my legal rights in this matter.

Sincerely,

SIGNATURE

PRINTED NAME

AVISO CON ANTICIPACIÓN INSUFICIENTE DEL AUMENTO DEL VALOR DEL ALQUILER (EN TODO EL ESTADO)

DATE: _____

TO: _____

RE: Rent increase notice at _____.
ADDRESS

Dear _____,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I am writing to inform you of my intentions based on the law regarding rent increase notices. Pursuant to VSA Title 9, Chapter 137, Section 4455(b) of the Vermont state statutes, a landlord may increase rent "on the first day of the rental period following no less than 60 days actual notice to the tenant."

You provided me with notice of an increase on _____.

Therefore, the increase should not legally take effect until _____, the date my next rent payment is due after "no less than 60 days actual notice" and I will not begin paying the increased rent until this date.

I thank you in advance for recognizing my legal rights in this matter.

Sincerely,

SIGNATURE

PRINTED NAME

TARIFAS POR PAGOS ATRASADOS

DATE: _____

TO: _____
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

RE: Late Fees at _____.
(ADDRESS)

Dear _____,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I am writing to make you aware of the Vermont case law regulating the practice of charging late fees. According to Highgate Associates, Ltd v. Lorna Merryfield, Supreme Court Docket No. 90-032, landlords may only charge a tenant a late fee to cover expenses actually incurred as a result of the tenant's tardiness in paying rent. Such a fee may not simply be a penalty. A late fee which is not reasonably related to the landlord's expenses is invalid and the tenant does not have to pay it.

I am requesting that you present documentation showing that the fee is equal to your expenses. If you cannot or will not show this documentation, I am under not obligation to pay the late fee.

I thank you in advance for recognizing my legal rights in this matter.

Sincerely,

SIGNATURE

PRINTED NAME

CARTA MODELO DE SOLICITUD DE REPARACIÓN POR VIOLACIÓN GRAVE DE CÓDIGOS

DATE: _____

TO: _____
NAME OF PROPERTY OWNER/MANGER

RE: Notice of problem(s) at _____
ADDRESS

Dear _____,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I am writing to make you formally aware of serious problems existing at

_____. The following needs to be done:
ADDRESS

Pursuant to chapter 137, sections 4457 and 4458 of the Vermont state statutes, a landlord is required to maintain premises that are safe, clean, and fit for human habitation and that comply with housing and health regulations. If a landlord fails to comply with those obligations within a reasonable time and this noncompliance affects health and safety, a tenant may:

1. Withhold the payment of rent for the period of noncompliance;
2. Obtain injunctive relief;
3. Recover damages, costs and reasonable attorney's fees; and
4. Terminate the rental agreement on reasonable notice.

I request that these problems be taken care of as quickly as possible. If a reasonable effort to fix these problems is not made, I will be pursuing one or more of the above legal options which may specifically include withholding rent payment. Let this serve as your notice of my intent to pursue such action(s).

I thank you in advance for recognizing my legal rights in this matter.

Sincerely,

SIGNATURE

PRINTED NAME

AVISO DE MUDANZA (DE INQUILINO A PROPIETARIO)

DATE: _____

TO: _____
NAME OF PROPERTY OWNER/MANGER

RE: Move out notice

Dear _____,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

You are hereby advised of my intent to vacate the rental property at

_____ on or before _____
ADDRESS DATE

in accordance with the proper notice period circled below. I will be cleaning the apartment as to leave it in the same condition as it was on the move-in date. Please send me specific move-out instructions if you have any.

1. According to the terms of my lease requiring a ____ day / or ____ full rental period notice.
2. According to V.S.A., TITLE 9, Chapter 137 §4456d requiring one full rental period notice.
3. According to Burlington ordinance Ch 18 Article II Div.1 Sec 18-29a.(b) requiring two full rental period notices.

I will remove my personal belongings and turn in the keys on or before the date mentioned above.

If you have any questions, please contact me at ____-____-_____.

Thank you for your courtesy and services during the period of my lease.

Sincerely,

SIGNATURE

PRINTED NAME

CARTA MODELO DE REPARACIÓN Y DEDUCCIÓN

DATE: _____

TO: _____
NAME OF PROPERTY OWNER/MANGER

RE: Notice of problems at _____.
ADDRESS

Dear _____,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I am writing to make you aware of problems existing at _____.
ADDRESS

The following needs to be done:

I request that this be taken care of as quickly as possible. Pursuant to Chapter 137, Section 4459 of the Vermont state statutes, if the situation has not been taken care of within 30 days of this notice, then it is my right to remedy the problems myself and deduct the cost from my rent.

I thank you in advance for taking care of these problems.

Sincerely,

SIGNATURE

PRINTED NAME

SOLICITUD DE UNA ADAPTACIÓN RAZONABLE/ MODIFICACIÓN: FORMULARIOS Y PROCEDIMIENTO

REQUISITOS PARA PROVEEDORES DE VIVIENDA

En el caso de personas calificadas según la definición de la ley como personas con discapacidades, los Proveedores de vivienda deben:

(a) Proporcionar adaptaciones razonables en sus políticas, normas o prácticas (como políticas sobre mascotas, estacionamiento, etcétera); **Y**

(b) Permitir modificaciones razonables (cambios físicos, por ejemplo, una rampa o una barra de agarre). En el caso de viviendas en alquiler privadas, el locatario puede ser responsable del costo de las modificaciones. En el caso de las viviendas de alquiler asistidas por el gobierno, el Proveedor de vivienda puede ser responsable.

Al considerar una solicitud de adaptación/modificación razonable, un Proveedor de vivienda solo puede tener en cuenta lo siguiente:

- ¿La persona que presenta la solicitud cumple con los requisitos? (¿Esa persona tiene una discapacidad según lo define la ley?)
- ¿Es necesaria la solicitud de adaptación o modificación? (Esto no lo determina el Proveedor de vivienda, sino el individuo; se puede solicitar confirmación proporcionada por un profesional de la salud.)
- ¿La adaptación o modificación solicitada impondría una carga financiera o administrativa excesiva? (Para una modificación, esto solo se considera si la modificación debe ser pagada por el proveedor de vivienda.)
- ¿La adaptación o modificación solicitada requeriría una alteración fundamental en la naturaleza del programa de vivienda?

El Proveedor de vivienda no debe preguntar sobre la naturaleza o gravedad de la discapacidad en cuestión. El Proveedor de vivienda solo debe considerar si la solicitud es "razonable" en términos de costo y alteración de su programa de vivienda. El Proveedor de vivienda puede hacer preguntas que aclaren en qué medida la política, norma, práctica o procedimiento constituye una barrera o que aclaren cómo la adaptación o modificación solicitada se relaciona con la discapacidad.

Los siguientes EJEMPLOS DE CARTAS MODELO tienen dos funciones:

- Determinar que una persona (o el posible locatario) está calificado según la ley para una adaptación/modificación razonable, y
- Verificar que lo que se solicita es consistente con las necesidades asociadas con la(s) persona(s) y su discapacidad.

** Estos formularios fueron creados por el Proyecto de Vivienda justa de CVOEO. Comuníquese directamente con el programa al 802-660-3455 Ext. 106 o www.cvoeo.org/fhp*

SOLICITUD DE UNA ADAPTACIÓN RAZONABLE DE UNA POLÍTICA O PRÁCTICA DE VIVIENDA

DATE: _____

RE: Request for accommodation of policy at _____
ADDRESS

Dear _____,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I qualify as an individual with a disability as defined by federal and state fair housing laws.

You have a building located at (ADDRESS) _____ where I am requesting a reasonable accommodation because of my disability. The particular policy or practice for which my accommodation is requested is (POLICY OR PRACTICE) _____

Because of my disability, that policy would restrict my ability to use and enjoy a home in that building. In accordance with my rights under federal and state fair housing laws, I am requesting that you make an accommodation for me regarding the policy referred to above and allow me to (ACCOMMODATION REQUESTED) _____

Please respond in writing, within 10 working days, to my request for the above accommodation.

Thank you in advance for your attention to this important matter.

Sincerely,

SIGNATURE

PRINTED NAME

Certification by Medical Professional, Care Giver, or Person who has Professional Knowledge of the Tenant's Disability

The accommodation requested above by (NAME OF TENANT) _____ is consistent with needs associated with this individual's disability.

SIGNATURE

PRINTED NAME and TITLE

DATE

SOLICITUD DE UNA MODIFICACIÓN RAZONABLE

DATE: _____

RE: Request for a reasonable modification at _____
ADDRESS

Dear _____,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I qualify as an individual with a disability as defined by federal and state fair housing laws.

You have a building located at (ADDRESS) _____ where I am requesting a reasonable modification because of my disability. The particular barrier or impediment that prompts my modification request is (BARRIER OR IMPEDIMENT) _____

Because of my disability, the barrier or impediment would restrict my ability to use and enjoy a home in that building.

In accordance with my rights under federal and state fair housing laws, I am requesting that you make or allow the following modification of (MODIFICATION REQUESTED) _____

Please respond in writing, within 10 working days, to my request for the above accommodation.

Thank you in advance for your attention to this important matter.

Sincerely,

SIGNATURE

PRINTED NAME

Certification by Medical Professional, Care Giver, or Person who has Professional Knowledge of the Tenant's Disability

The accommodation requested above by (NAME OF TENANT) _____ is consistent with needs associated with this individual's disability.

SIGNATURE

PRINTED NAME and TITLE

DATE

CERTIFICACIÓN DE CONDICIÓN COMO PERSONA CON UNA DISCAPACIDAD

In federal civil rights laws the definition of disability includes:

A physical or mental impairment that substantially limits one or more of the major life activities of such individual; a record of such an impairment; or being regarded as having such an impairment.

“... Physical or mental impairment means: Any physiological disorder or condition, cosmetic disfigurement, or anatomical loss affecting one or more body systems, such as: neurological, musculoskeletal, special sense organs, respiratory (including speech organs), cardiovascular, reproductive, digestive, genitourinary, immune, circulatory, hemic, lymphatic, skin, and endocrine; or any mental or psychological disorder such as intellectual disability, organic brain syndrome, emotional or mental illness, and specific learning disability.

Physical or mental impairment includes, but is not limited to, contagious and noncontagious diseases and conditions such as the following: orthopedic, visual, speech, and hearing impairments, and cerebral palsy, epilepsy, muscular dystrophy, multiple sclerosis, cancer, heart disease, diabetes, intellectual disability, emotional illness, dyslexia and other specific learning disabilities, Attention Deficit Hyperactivity Disorder, Human Immunodeficiency Virus infection (whether symptomatic or asymptomatic), tuberculosis, drug addiction, and alcoholism.”

[28 CFR § 35.108](#)

As a medical/social service professional with a knowledge necessary to make such a determination, I certify that _____ (NAME OF INDIVIDUAL) qualifies as an individual with a disability as defined above.

[* IMPORTANT: Do NOT reveal the specific NATURE OR SEVERITY of the individual's disability.]

The accommodation requested above by my client, is consistent with the individual's needs associated with their disability.

SIGNATURE

PRINTED NAME AND TITLE

DATE

CARTA MODELO DE SOLICITUD DE DEVOLUCIÓN DE DEPÓSITO DE GARANTÍA

DATE: _____

TO: _____
NAME OF LANDLORD

RE: Return of security deposit.

Dear _____:
NAME OF LANDLORD

It has been more than 14 days since I notified you that I have moved out of your rental unit at _____ . I still have not received my security deposit back or a written itemized list of deductions.
ADDRESS

Pursuant to chapter 137, section 4461 of the Vermont state statutes, if a landlord fails to return a security deposit and/or a written list of deductions within 14 days from the date the landlord discovers that the tenant had vacated the unit, or the date the tenant gives the landlord notice that they have vacated the unit, the landlord forfeits the right to keep any of the deposit. Furthermore, "if the failure is willful, the landlord shall be liable for double the amount wrongfully withheld, plus reasonable attorney's fees and costs."

I request that you return my deposit to me at once. You may mail it to the following address:
I thank you in advance for complying with the law.

Sincerely,

SIGNATURE

PRINTED NAME

MAILING ADDRESS

DIVULGACIÓN DE INFORMACIÓN SOBRE PINTURA A BASE DE PLOMO

Lessor = Landlord

Lessee = Renter

Disclosure of Information on Lead-Based Paint and/or Lead-Based Paint Hazards

Lead Warning Statement

Housing built before 1978 may contain lead-based paint. Lead from paint, paint chips, and dust can pose health hazards if not managed properly. Lead exposure is especially harmful to young children and pregnant women. Before renting pre-1978 housing, lessors must disclose the presence of known lead-based paint and/or lead-based paint hazards in the dwelling. Lessees must also receive a federally approved pamphlet on lead poisoning prevention.

Lessor's Disclosure

(a) Presence of lead-based paint and/or lead-based paint hazards (check (i) or (ii) below):

(i) _____ Known lead-based paint and/or lead-based paint hazards are present in the housing (explain).

(ii) _____ Lessor has no knowledge of lead-based paint and/or lead-based paint hazards in the housing.

(b) Records and reports available to the lessor (check (i) or (ii) below):

(i) _____ Lessor has provided the lessee with all available records and reports pertaining to lead-based paint and/or lead-based paint hazards in the housing (list documents below).

(ii) _____ Lessor has no reports or records pertaining to lead-based paint and/or lead-based paint hazards in the housing.

Lessee's Acknowledgment (initial)

(c) _____ Lessee has received copies of all information listed above.

(d) _____ Lessee has received the pamphlet *Protect Your Family from Lead in Your Home*.

Agent's Acknowledgment (initial)

(e) _____ Agent has informed the lessor of the lessor's obligations under 42 U.S.C. 4852d and is aware of his/her responsibility to ensure compliance.

Certification of Accuracy

The following parties have reviewed the information above and certify, to the best of their knowledge, that the information they have provided is true and accurate.

_____ Lessor	_____ Date	_____ Lessor	_____ Date
_____ Lessee	_____ Date	_____ Lessee	_____ Date
_____ Agent	_____ Date	_____ Agent	_____ Date

Notice to Occupants



Promptly report all deteriorated paint or visible paint chips to the Owner or Owner's agent. This means any paint on the inside and outside of this building that is chipping, peeling, chalking, flaking, cracking, or damaged. It also includes any visible paint chips on the ground.

Prevent Lead Poisoning

Name of Owner or

Owner's Agent: _____

Address: _____

Telephone: _____

18 V.S.A. § 1759

December 2016

CARTA MODELO DE RESCISIÓN DEL CONTRATO POR FALTA DE PAGO DEL ALQUILER

****SAMPLE NOTICE**** **DO NOT MAKE CHANGES TO THE LANGUAGE**

Termination for Nonpayment of Rent

Date: _____

Dear _____:

You are hereby notified that your tenancy at [address] _____
is terminated on [date] _____.

Your tenancy is terminated for nonpayment of rent. As of the date of this letter, you owe \$ _____
in back rent.

You can prevent the termination of your tenancy for nonpayment of rent if you pay all of the rent that is
owed prior to the termination date mentioned above. This payment must include rent through the end of
the rental period in which payment is made or tendered.

Landlord reserves all rights to receive and accept partial payment of rent without waiving any of
landlord's legal remedies or rights to commence and/or prosecute an eviction action.

This notice is independent of any other notices to quit you may receive or have received. This
notice does not extend or alter times or obligations stated in other notices to quit.

Sincerely,

[Landlord Name]

Notice Received by:

Tenant Name: _____ date

LISTA DE VERIFICACIÓN DE INSPECCIÓN

INSPECTION CHECK-LIST

Landlord/Property Manager Name:

Amount of Security Deposit:

Tenant Name:

Date paid:

Address of Rental Unit:

This form is designed to assist in recording the condition of a rental unit upon moving in and moving out. To be most useful, it should be filled out in the presence of the property owner and the tenant, and each should retain a signed and dated copy.

For each line item, either check "OK" or describe any problems present.

	Move-In Condition		Move-Out Condition	
Kitchen	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
General Cleanliness				
Sink				
Counters				
Light fixtures				
Cabinets				
Oven/range				
Refrigerator				
Outlets				
Walls & Ceilings				
Floor				
Windows				
Other (describe)				
Bathroom	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
General Cleanliness				
Toilet				
Sink				
Tub or Shower				
Mirror				
Waterproof floor				
Walls and Ceiling				
Outlets				
Window or fan				
Other (describe)				

	Move-In Condition		Move-Out Condition	
Living Room	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
General Cleanliness				
Walls & Ceiling				
Floor/Carpet				
Light fixtures				
Outlets				
Windows				
Other (describe)				
Bedroom #1	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
General Cleanliness				
Walls & Ceiling				
Floor/Carpet				
Light Fixtures				
Outlets				
Windows				
Other (describe)				
Bedroom #2	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
General Cleanliness				
Walls & Ceiling				
Floor/Carpet				
Light Fixtures				
Outlets				
Windows				
Other (describe)				
Bedroom #3	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
General Cleanliness				
Walls & Ceiling				
Floor/Carpet				
Light Fixtures				
Outlets				
Windows				
Other (describe)				

	Move-In Condition		Move-Out Condition	
Other Room:	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
General Cleanliness				
Walls & Ceiling				
Floor/Carpet				
Light Fixtures				
Windows				
Other (describe)				
Miscellaneous	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
Heating system				
Water pressure				
Entry doors				
Lock				
Smoke detector				
Fire extinguisher				
Other (describe)				

Use the space below to note any disagreements to the checklist:

I was present at the time of the inspection, and agree with this checklist, except as noted in the space above.

Move-In:

Move-Out:

Date:

Landlord Signature:

Tenant Signature:

Household Budget

Category	Periodic expense (Expenses that are not monthly, but they come up periodically throughout the year)	Annual cost estimate (how much does this cost per year?)	Monthly cost estimate (Divide annual cost by 12)
Transportation	Bus pass		
	Car registration		
	Car inspection		
Home	Heating fuel (if not a fixed cost)		
	Rental/home insurance (if not escrowed in mortgage)		
	Furniture or appliances		
Family	Dental (not including premium)		
	Other health costs (not including premium)		
	Children's clothes & shoes		
	Adult clothes & shoes		
	Holidays & gifts		
	School expenses		
	School field trips		
*Total Cost Estimate			

INFORMACIÓN SOBRE LAS ANTENAS SATELITALES

Como indicó el Congreso en la sección 207 de la Ley de Telecomunicaciones de 1996, la Comisión Federal de Comunicaciones adoptó la norma para Dispositivos de Recepción de Señal por Aire (Over-the-Air Reception Devices, "OTARD") en relación con las restricciones gubernamentales y no gubernamentales sobre la capacidad de los espectadores para recibir señales de programación de video de satélites de transmisión directa (direct broadcast satellites, "DBS"), proveedores de servicios de radio de banda ancha (antes conocidos como servicio de distribución de multipuntos de banda ancha o [multichannel multipoint distribution service, MMDS]) y emisoras de televisión (television broadcast stations, "TVBS"). La norma (47 C.F.R., sección 1.4000) entró en vigor en octubre de 1996.

La norma OTARD de la FCC protege los derechos de los propietarios o locatarios para instalar, mantener o utilizar una antena a fin de recibir programación de video de satélites de transmisión directa, servicios de radio de banda ancha y emisoras de televisión en áreas dentro del uso exclusivo del propietario o locatario. La norma OTARD también se aplica a ciertas antenas de clientes que reciben y transmiten señales inalámbricas fijas. Existen excepciones a la norma OTARD, incluyendo disposiciones para la seguridad y la preservación de áreas históricas.

Según la norma OTARD, los propietario o locatarios tienen derecho a instalar una antena en la propiedad que poseen o sobre la cual tienen uso o control exclusivo. Esto incluye viviendas unifamiliares, condominios, cooperativas, casas adosadas y casas prefabricadas. En el caso de los condominios, las cooperativas y las propiedades de alquiler, la norma se aplica a áreas de "uso exclusivo", como terrazas, balcones o patios. "Uso exclusivo" se refiere a un área de la propiedad que solo pueden usar los inquilinos y sus visitantes y a la que solo ellos pueden ingresar. Si el área se comparte con otros o se accede a ella sin el permiso del inquilino, no se considera un área de uso exclusivo.

La norma OTARD no se aplica a áreas comunes que son propiedad de un locador, una asociación comunitaria o propiedad conjunta de los propietarios de condominios. Estas áreas comunes pueden incluir el techo o las paredes exteriores de una unidad de vivienda múltiple.

Bajo ciertas condiciones, si hay una antena común disponible para uso de los residentes, entonces la asociación comunitaria o el locador pueden prohibir la instalación de antenas o reflectores satelitales de propiedad individual. Sin embargo, la calidad de la señal de la antena central debe ser tan buena como la calidad de la señal de una antena o reflector satelital de propiedad individual, y los costos de usar la antena central no deben ser mayores que los costos de una antena o reflector satelital de propiedad individual.

Las restricciones que impiden o retrasan la instalación, el mantenimiento o el uso de antenas en virtud de la norma están prohibidas. Por ejemplo, en la mayoría de los casos, se prohíben los requisitos de obtener aprobación antes de instalar una antena.

Las restricciones necesarias para evitar daños a la propiedad en alquiler son permisibles, siempre y cuando las restricciones sean razonables. Por ejemplo, una restricción de alquiler que prohíbe a los locatarios dañar el piso del balcón al instalar una antena es probable que sea permisible.

Una asociación, locador o gobierno local puede imponer ciertas restricciones cuando la seguridad es una preocupación o cuando está involucrado un sitio histórico. Un ejemplo de una restricción de seguridad permisible sería exigir que una antena esté firmemente asegurada para que no se desprenda fácilmente. Las restricciones de seguridad deben redactarse de manera precisa a fin de que no sean más complejas de lo necesario para abordar un propósito de seguridad legítimo.

La FCC exige que las antenas inalámbricas fijas capaces de recibir y transmitir servicios de voz y datos cumplan con ciertas pautas en cuanto a los límites de exposición a la radiación y los estándares ambientales. Debido a estas pautas, es permisible exigir que las antenas inalámbricas fijas sean instaladas de forma profesional.

Si considera que una restricción de antena es inválida, intente resolverlo primero con la persona, asociación, locador o gobierno local que impone la restricción. Si no puede resolverlo directamente, puede presentar una Petición de Resolución Declarativa ante la FCC o un tribunal de jurisdicción competente.

Más información: <https://www.fcc.gov/consumers/guides/installing-consumer-owned-antennas-and-satellite-dishes>

Fuente: Comisión Federal de Comunicaciones

SEGURO PARA PROPIEDADES DE ALQUILER

La mayoría de las pólizas de seguro cubren las viviendas ocupadas por el propietario. Cuando usted no vive en la misma casa que su locatario o posee una segunda vivienda que alquila regularmente, necesita una póliza separada.

Los nombres de las pólizas para unidades de alquiler varían según la compañía. Pero generalmente se denominan pólizas de vivienda y se dividen en tres categorías: DP-1, DP-2 y DP-3.

- Una **póliza DP-1** es básica y cubre eventos simples como incendios y vandalismo.
- Una **póliza DP-2** es más amplia. Cubre riesgos específicos como daños por tormentas de viento, granizo, incendio o vandalismo. La mayoría incluso tiene una disposición para colisiones (es decir, si un automóvil golpea su casa).
- Una **póliza DP-3** es una póliza de "cobertura especial" o "de riesgos específicos". A menos que un riesgo esté específicamente excluido, está cubierto.

La mayoría de los agentes de seguros sugieren que los propietarios opten por una póliza DP-3. Otras aseguradoras ofrecen lo que se llama **pólizas de protección para locadores**. Cubren áreas como la cobertura por avería de equipos como calderas y hornos.

Otra área a considerar para la cobertura es la pérdida de ingresos por alquiler, en caso de que el edificio tenga que ser desocupado para reparaciones. A menudo, los locadores creen que si su apartamento está desocupado porque un locatario se va o es desalojado, pueden presentar un reclamo por pérdida de ingresos por alquiler. Esto no es cierto. Debe haber una pérdida cubierta que cause la pérdida de ingresos mientras la propiedad está siendo reparada.

Asegúrese también de tener suficiente **cobertura de responsabilidad**. La cobertura de responsabilidad protege a los locadores si son demandados por daños, como por una caída en el interior, una mordedura de animal o alguien que resbala en una acera mojada.



SEGURO DEL INQUILINO

¿POR QUÉ TENER UN SEGURO DE INQUILINOS?

Cuando usted alquila, la póliza de seguro de vivienda del locador debería cubrir los daños a la edificación, es decir, la estructura en sí misma. No obstante, una póliza de vivienda solo cubre el edificio y no sus pertenencias. Es por eso que se recomienda tener un seguro de inquilino. Reemplazar sus pertenencias o defenderse contra una demanda por responsabilidad en caso de que alguien resulte herido en su alquiler puede afectar significativamente su cuenta bancaria. El Departamento de Regulación Financiera de Vermont proporciona información adicional sobre el seguro de inquilino más allá de la información básica proporcionada a continuación: <https://dfr.vermont.gov/consumers/explore-insurance/home>

¿QUÉ ESTÁ CUBIERTO?

Las pólizas de seguro de inquilino suelen cubrir pérdidas de su propiedad personal por 17 tipos de riesgos: incendio o rayo, tormenta o granizo, explosión, disturbios civiles, aeronaves, vehículos, humo, vandalismo o daño premeditado, robo, daños por vidrios o materiales de vidrio de seguridad que forma parte de un edificio, erupción volcánica, caída de objetos, peso de hielo, nieve o aguanieve, daños relacionados con el agua de servicios públicos del hogar y daños por sobretensión eléctrica. Tenga en cuenta que las inundaciones y terremotos *no* están cubiertos.

Las pólizas de seguro de inquilino cubrirán el “valor real en efectivo” (actual cash value, ACV) o la “cobertura de costos de reposición”. La cobertura de ACV pagará únicamente el valor de sus bienes en el momento en que sufrió el daño o robo. La cobertura de costo de reposición pagará lo que realmente cuesta reemplazar los artículos que perdió. Por lo general, tendrá que pagar de su propio bolsillo para reemplazar sus artículos dañados y enviar los recibos al ajustador de reclamos para el reembolso. La cobertura de costo de reposición le costará más en primas, pero también pagará más si alguna vez necesita presentar un reclamo.

SEGURO DEL INQUILINO

Si su apartamento se vuelve inhabitable debido a un incendio, tuberías rotas u otra razón cubierta por su póliza, el seguro de inquilino cubrirá sus "gastos de vida adicionales". Generalmente, eso significa pagarle por vivir en otro lugar, como otro apartamento que esté en un rango de precio similar al de su lugar original, durante un tiempo especificado o hasta un límite total.

La protección de responsabilidad también es estándar en la mayoría de las pólizas de inquilino. Esto significa que, si alguien en su apartamento resbala y cae, usted está cubierto por cualquier costo, hasta su límite de responsabilidad. Y si esta persona elige demandarlo, usted está cubierto por lo que ganen en un fallo judicial hasta el límite de su póliza, junto con los gastos legales.

¿CUÁNTO COSTARÁ?

Al igual que cualquier otra póliza de seguro, su prima depende de varios factores: dónde vive, su deducible, su compañía de seguros y si necesita alguna cobertura adicional. Sin embargo, si no necesita ninguna cobertura adicional para joyas o computadoras de alto costo y busca opciones, es probable que pague entre \$15 y \$30 por mes. Por lo general, las pólizas del inquilino cuestan menos que las pólizas de propietario. Algunos factores de costo estarán fuera de su control, por ejemplo, dónde vive o los materiales con los que está hecho su edificio, pero hay formas en las que puede mantener la prima baja, como optar por una póliza con un deducible alto.

Si tiene mascotas, asegúrese de que los daños causados por su mascota estén incluidos en su póliza. Tenga en cuenta que algunas compañías de seguros pueden no ofrecer pólizas a propietarios de ciertas razas de perros o si su mascota ha causado daños a la propiedad o a personas en el pasado.

Otros descuentos disponibles dependerán de su compañía de seguros. Asegúrese de preguntar qué descuentos ofrece. La mayoría de las compañías ofrecen un descuento por tener "dispositivos de protección", como detectores de humo y fuego, alarmas contra robos y extintores de incendios. Algunas compañías pueden ofrecer un descuento a los asegurados que tienen más de 55 años y están jubilados. Otras compañías pueden ofrecer un descuento si obtiene una póliza combinada de auto e inquilino.

MANEJO DE UN RECLAMO

- Notifique de inmediato a su compañía de seguros o agente sobre su pérdida.
- Haga una lista detallada que incluya la descripción de los daños, incluyendo fotografías si es posible. Recopile sus cheques cancelados, recibos y otros documentos para ayudar al ajustador a establecer el valor de los bienes dañados o destruidos.
- Revise su cobertura. Si no puede encontrar su póliza, pida a su agente o compañía una copia.
- No realice reparaciones permanentes antes de que un ajustador de seguros inspeccione su hogar. Haga solo reparaciones temporales para proteger su hogar de robos o daños adicionales. La compañía de seguros podría rechazar su reclamo si realiza reparaciones permanentes antes de que el ajustador inspeccione los daños.
- Si es posible, esté presente durante la inspección del ajustador de seguros y tome notas sobre la conversación.
- Conserve todos los contactos con su compañía de seguros y el ajustador. Una buena documentación puede ayudar en su causa si desea presentar una queja sobre la decisión de una compañía de seguros o impugnarla judicialmente.
- No acepte un acuerdo final de reclamo hasta que esté satisfecho de que sea justo. Tiene derecho a obtener estimaciones independientes si lo desea.

ANEXO B: RECURSOS

73 CVOEO STATEWIDE HOUSING ADVOCACY PROGRAMS

[Fair Housing Project](#)

[Mobile Home Program](#)

[Vermont Tenants](#)

73 [CHAMPLAIN VALLEY OFFICE OF ECONOMIC OPPORTUNITY](#)

[Red de acción comunitaria](#)

[Otros programas en los condados de Addison, Chittenden, Franklin y Grand Isle.](#)

74 STATEWIDE COMMUNITY ACTION OFFICES

[BROC Community Action \(BROC\)](#)

[Capstone Community Action](#)

[Northeast Kingdom Community Actions \(NEKCA\)](#)

[South Eastern Vermont Community Action \(SEVCA\)](#)

75 LEGAL ASSISTANCE

[Lawyer Referral Service](#)

[Legal Clinics - Low Income](#)

[Legal Clinics - Open to anyone](#)

[Vermont Landlord Association](#)

[Vermont Legal Aid / Law Services Vermont](#)

[U.S. Attorney's Office, District of Vermont](#)

[U.S. Department of Housing & Urban Development](#)

75 HOUSING AND LIFE SAFETY CODE INSPECTIONS

[Municipal Code Enforcement Offices](#)

[Town Health Officers](#)

[Vermont Department of Public Safety, Division of Fire Safety](#)

[Vermont Department of Health](#)

75 ADDITIONAL VERMONT STATE OFFICES

[Attorney General's Office, Consumer Assistance Program](#)

[Vermont Department of Public Service, Consumer Affairs Division](#)

[Vermont Human Rights Commission](#)

76 CODES, LAWS, AND STATUTES

76 [The Vermont Statutes on Renting](#)

87 [Rental Housing Health Code](#)

CHAMPLAIN VALLEY OFFICE OF ECONOMIC OPPORTUNITY

www.cvoeo.org • 802-862-2771 • 1-800-287-7971 (Voice/TDD)
255 S. Champlain St., P.O. Box 1603, Burlington, VT 05402

CVOEO STATEWIDE HOUSING ADVOCACY PROGRAMS

VERMONT TENANTS

- Línea directa y servicios de seguimiento con información, apoyo y referencias para inquilinos y personas en busca de vivienda
- Talleres educativos y certificados de locadores preferidos
- Videos/talleres interpretados y materiales traducidos

Vermont Tenants Hotline

802-864-0099 or 1-800-287-7971

vttenants@cvoeo.org

Workshops

802-660-3455 x205

classcoord@cvoeo.org

FAIR HOUSING PROJECT

- Consultas, referencias y defensa para personas que experimentan discriminación
- Talleres educativos, capacitaciones para proveedores de vivienda y servicios
- Divulgación pública y eventos comunitarios
- Asistencia en la planificación para municipios con el fin de promover viviendas inclusivas y asequibles

802-660-3335 x106

fhp@cvoeo.org

MOBILE HOME PROGRAM

- Línea directa y servicios de seguimiento con información, apoyo y referencias para los residentes de áreas de casas móviles
- Asesoramiento sobre sus derechos y organización comunitaria
- Asistencia con el desarrollo cooperativo y ventas de áreas residenciales, cierres de áreas residenciales y mediación de alquiler de terrenos

Mobile Home Program Hotline

802-660-3455 x204

mhp@cvoeo.org

COMMUNITY ACTION NETWORK: Proporciona una variedad de servicios a las personas de todo Champlain Valley, incluyendo asistencia financiera para vivienda, coordinación de servicios de vivienda, asistencia con calefacción y servicios públicos, preparación de impuestos VITA, 3SquaresVT, cupones Farm to Family, y alcance y apoyo comunitario para personas sin hogar y otros miembros de la comunidad con necesidades.

Addison Community Action

54 Creek Road, Suite A

Middlebury, VT 05753

802-388-2285

Chittenden Community Action

255 South Champlain St.

Burlington, VT 05401

802-863-6248

Franklin/Grand Isle C.A.

5 Lemnah Drive

St. Albans, VT 05478

802-527-7392

CHAMPLAIN VALLEY HEAD START: Servicios integrales para embarazadas, niños desde el nacimiento hasta los cinco años y sus familias. 802-651-4180

FINANCIAL FUTURES PROGRAMS: Proporciona recursos valiosos a los clientes a medida que trabajan para alcanzar sus objetivos financieros personales. Los clientes reciben apoyo a través de cuatro programas distintos: Empoderamiento Financiero para Nuevos Estadounidenses, Desarrollo de Microempresas, Finanzas Personales y Asesoramiento Financiero Energético. (GreenSavingSmart). 802-860-1417 x121

FOOD ACCESS NETWORK: Bancos de alimentos en Burlington, Middlebury y St. Albans, pedidos en línea, entregas de alimentos y programas de comidas calientes. **Burlington**, 802-658-7939; **Middlebury**, 802-388-2285; **St. Albans**, 802-527-7392

SAMARITAN HOUSE/TIM'S HOUSE: Refugio de emergencia y servicios de apoyo para personas sin hogar en los condados de Franklin y Grand Isle. 802-527-0847

VOICES AGAINST VIOLENCE/LAURIE'S HOUSE: Apoyo y defensa para víctimas/sobrevivientes de violencia doméstica y sexual, así como para sus hijos, en los condados de Franklin y Grand Isle. 802-524-8538

WEATHERIZATION: Una variedad de servicios para propietarios e inquilinos con el objetivo de mejorar la eficiencia energética y la comodidad del hogar, así como reducir las facturas de calefacción. 800-545-1084

COMMUNITY ACTION OFICINAS FUERA DE CHAMPLAIN VALLEY

BENNINGTON/RUTLAND OPPORTUNITIES COUNCIL (BROC)

[BROC](#) trabaja para cambiar las condiciones que causan la pobreza o que impiden su eliminación. Community Action ayuda a los residentes de Vermont de bajos ingresos con necesidades básicas; asimismo, los ayuda a desarrollar habilidades y recursos para su autonomía a través de oportunidades laborales. *Los servicios incluyen:* Asistencia General, Asistencia para Combustible y Servicios Públicos, Asistencia de Vivienda, Defensa y Alcance, Climatización, Vivienda en Alquiler, Jen's Motel, Tienda de Segunda Mano, Despensa de Alimentos, Servicios de Alimentos y Nutrición, Programa de Alimentos para el Cuidado Infantil, Desarrollo de Microempresas, Educación Financiera, Capacitación Laboral.

Rutland Office (Admin)
45 Union St.
Rutland, VT 05701
802-775-0878
1-800-717-2762

Bennington Office
332 Orchard Rd.
Bennington VT, 05201
802-447-7515
www.broc.org

CAPSTONE COMMUNITY ACTION

[Capstone](#) brinda servicios integrales para ayudar a las personas a lograr el bienestar económico con dignidad y desarrolla asociaciones para fortalecer las comunidades de Vermont. Nuestro compromiso es aliviar el sufrimiento causado por la pobreza, trabajar con individuos y familias para salir de la pobreza y abogar por la justicia económica para todos los residentes de Vermont. *Los servicios incluyen:* Programas de Alimentos y Nutrición, Asistencia para Calefacción y Servicios Públicos, Asesoramiento y Servicios de Vivienda, Programa de Alimentos para el Cuidado Infantil, Visitas Supervisadas de Children's Hour, Centro de Alfabetización Familiar, Head Start, Academia de Cocina Comunitaria, Capacitación Laboral, Programa de Desarrollo de Microempresas, Programa de Preparación de Impuestos, Apoyo al Transporte.

20 Gable Place
Barre, VT 05641
802-479-1053
www.capstonevt.org

NORTHEAST KINGDOM COMMUNITY ACTION

Creemos en el potencial de crecimiento positivo y cambio personal de cada individuo. En [NEKCA](#), nos comprometemos a empoderar a aquellos que buscan mejorar su calidad de vida. Ofrecemos actividades que forman parte de programas directos, referencias, defensa y educación de manera no crítica, dirigidas a personas y comunidades en Northeast Kingdom. *Los servicios incluyen:* Head Start, Servicios para Jóvenes, Tienda de Segunda Mano, Capacitación Laboral, Servicios de Apoyo para el Cuidado Infantil, Centro de Recursos de Información para Padres, Trabajador Familiar y Enfermera de Apoyo, Centros para Padres e Hijos, Despensa de Alimentos, asistencia de crisis para combustible, asistencia para desconexión eléctrica, Programa de Desarrollo de Microempresas (MBDP), Programas Comunitarios y de Justicia.

70 Main St.
Newport, VT 05855
802-334-7316
nekcvvt.org

SOUTH EASTERN VERMONT COMMUNITY ACTION

[SEVCA](#) fue creada en 1965 como parte de la 'Guerra contra la Pobreza' a nivel nacional y se constituyó como una Agencia de Acción Comunitaria (CAA), una corporación privada sin fines de lucro, iniciada y gobernada localmente, y designada por funcionarios locales, estatales y federales como la 'agencia contra la pobreza' que presta servicios a los condados de Windham y Windsor. *Los servicios incluyen:* Desarrollo y Capacitación Laboral, Programa de Asistencia Voluntaria para la Declaración de Impuestos (VITA), Programa de Microempresas, Asistencia de Crisis para Combustible y Servicios Públicos, Asesoramiento en Vivienda, Resolución de Crisis, Head Start, Servicios para Padres, Climatización, y Tiendas de Segunda Mano.

91 Buck Drive
Westminster, VT 05158
802-722-4575
1-800-464-9951
www.sevca.org

ASISTENCIA LEGAL

SERVICIO DE REFERENCIA DE ABOGADOS

Cuenta con una lista de abogados privados en Vermont que han mostrado su interés en asuntos de locadores y locatarios. Hasta un máximo de \$25 por la primera media hora de consulta. Las tarifas se cobran de acuerdo con las tarifas individuales del abogado después de la primera media hora.

1-800-639-7036

<https://www.vtbar.org/find-a-lawyer>

BUFETES: INGRESOS BAJOS

- Bennington County Legal Assistance Project
802-447-8500
- Vermont Volunteer Lawyers Project (statewide)
800-639-8857 x118
- Windsor/Orange Legal Assistance Project
802-223-2020
- Windham County Legal Assistance Project
802-223-2020

[Lista de Servicios Legales Pro Bono del Colegio de Abogados de Vermont](#)

BUFETES - DISPONIBLES PARA TODOS

- Caledonia County Legal Clinic - 802-748-6600
- [Centro Comunitario de Justicia Restaurativa](#)
(Caledonia) - 802-748-2977
- Rutland Pilot Project - 802-223-2020
- Washington County Legal Clinic - 802-479-4205
- [South Royalton Legal Clinic](#) - 802-831-1500

VERMONT LANDLORD ASSOCIATION

Una asociación comercial que representa tanto a locadores comerciales como residenciales en el estado de Vermont.

P.O. Box 701
5203 Shelburne Road
Shelburne, VT 05482

www.vtlandlord.com

802-985-2764

888-569-7368

VERMONT LEGAL AID LEGAL SERVICES VERMONT

Bufetes en todo el estado que ofrecen asesoramiento a locatarios económicamente elegibles sobre todos los aspectos de los problemas entre locadores y locatarios y representación en acciones judiciales.

800-889-2047

www.vtlegalaid.org

www.vtlawhelp.org

U.S. ATTORNEY'S OFFICE, DISTRICT OF VERMONT

Para presentar una demanda de Vivienda justa, especialmente acoso sexual en vivienda:

Email or Visit usavt.ContactUs1@usdoj.gov <https://www.justice.gov/usao-vt/civil-division>

U.S. DEPARTMENT OF HOUSING & URBAN DEVELOPMENT (HUD)

Para presentar una demanda de Vivienda justa en viviendas subsidiadas por HUD:

Call 1-800-827-5005 or 617-994-8200 or

Visit https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint

INSPECCIONES DEL CÓDIGO DE VIVIENDA Y SEGURIDAD

OFICINAS DE CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO MUNICIPAL

[Barre City](#) (802) 477-7833

[Bennington](#) 802-442-1037

[Brattleboro](#) 802-254-4831

[Burlington](#) 802-863-0442

[Hartford](#) 802-295-3232

[Montpelier](#) 802-233-9504

[Putney](#) 802-387-4372

[Rutland](#) 802-773-1800

[South Burlington](#) 802-846-4110

[St. Albans](#) 802-524-2132

[Winooski](#) 802-655-6410

INSPECTORES DE SALUD DE LA CIUDAD

Inspeccionan el cumplimiento del Código de Salud para Viviendas de Alquiler de Vermont y se pueden ubicar ya sea llamando a las oficinas locales de su ciudad o en el sitio web del Departamento de Salud de Vermont en:

<https://www.healthvermont.gov/environment/town-health-officers>

802-863-7220, AHS.VDHTHO@Vermont.gov

DEPARTAMENTO DE SEGURIDAD PÚBLICA DE VERMONT, DIVISIÓN DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

Inspecciones de seguridad relacionados con incendios, electricidad o plomería.

<http://firesafety.vermont.gov/>

802-479-7561 O 1-800-640-2106

Para presentar una demanda en línea o descargar un formulario de demanda, visite: https://firesafety.vermont.gov/rental_housing_healthandsafety

DEPARTAMENTO DE SALUD DE VERMONT

Además de supervisar a los Inspectores de salud de la ciudad, [el Departamento de Salud Ambiental](#) ayuda en asuntos relacionados con la calidad del agua, las aguas residuales, el plomo, el asbesto y otros problemas relacionados con la salud pública.

<http://healthvermont.gov/>

1-800-464-4343

OTRAS OFICINAS EN EL ESTADO DE VERMONT

OFICINA DEL FISCAL GENERAL, PROGRAMA DE ASISTENCIA AL CONSUMIDOR

El [Programa de Asistencia al Consumidor](#) ayuda en la resolución de reclamos del consumidor. Investiga cuando hay una serie de reclamos contra una misma empresa.

<https://www.uvm.edu/consumer/>

1-800-649-2424

COMISIÓN DE DERECHOS HUMANOS DE VERMONT

La [Comisión de Derechos Humanos](#) protege a las personas contra la discriminación en cuanto a la vivienda, el gobierno estatal, el empleo y el acceso público.

<https://hrc.vermont.gov/>

1-800-416-2010

DEPARTAMENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS DE VERMONT, DIVISIÓN DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR E INFORMACIÓN PÚBLICA

La [División de Asuntos del Consumidor](#) aborda interrogantes acerca de las prácticas de cobranza de los servicios públicos, desconexiones y depósitos para los consumidores de servicios tales como la electricidad, la telefonía, el cable y el gas natural por tubería.

<https://publicservice.vermont.gov/publications-resources/consumers>

1-800-622-4496

LOS ESTATUTOS DE VERMONT

**Disponibile en línea en: legislature.vermont.gov/statutes/chapter/09/137

TITLE 9: COMMERCE AND TRADE

CHAPTER 137: RESIDENTIAL RENTAL AGREEMENTS

Subchapter 1: General

§ 4451. Definitions

As used in this chapter:

- (1) “Actual notice” means receipt of written notice hand-delivered or mailed to the last known address. A rebuttable presumption that the notice was received three days after mailing is created if the sending party proves that the notice was sent by first class or certified U.S. mail.
- (2) “Building, housing, and health regulations” means any law, ordinance, or governmental regulation concerning health, safety, sanitation, or fitness for habitation, or concerning the construction, maintenance, operation, occupancy, use, or appearance of any premises or dwelling unit.
- (3) “Dwelling unit” means a building or the part of a building that is used as a home, residence, or sleeping place by one or more persons who maintain a household.
- (4) “Landlord” means the owner, lessor, or where applicable, the sublessor of a residential dwelling unit or the building of which it is a part.
- (5) “Normal wear and tear” means the deterioration which occurs, based upon the reasonable use for which the rental unit is intended, without negligence, carelessness, accident, or abuse of the premises or equipment or chattels by the tenant or members of his or her household or their invitees or guests.
- (6) “Premises” means a dwelling unit, its appurtenances and the building, and the grounds, areas, and facilities held out for the use of tenants generally or whose use is promised to the tenant.
- (7) “Rent” means all consideration to be made to or for the benefit of the landlord under the rental agreement, not including security deposits.
- (8) “Rental agreement” means all agreements, written or oral, embodying terms and conditions concerning the use and occupancy of a dwelling unit and premises.
- (9) “Sublease” means a rental agreement, written or oral, embodying terms and conditions concerning the use and occupancy of a dwelling unit and premises between two tenants, a sublessor and a sublessee.
- (10) “Tenant” means a person entitled under a rental agreement to occupy a residential dwelling unit to the exclusion of others. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 2007, No. 176 (Adj. Sess.), § 44; 2015, No. 126 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4452. Exclusions

Unless created to avoid the application of this chapter, this chapter does not apply to any of the following:

- (1) occupancy at a public or private institution, operated for the purpose of providing medical, geriatric, educational, counseling, religious, or similar service;
- (2) occupancy under a contract of sale of a dwelling unit or the property of which it is a part, if the occupant is the purchaser or a person who succeeds to the interest of the purchaser;
- (3) occupancy by a member of a fraternal, social, or religious organization in the portion of a building operated for the benefit of the organization;

- (4) transient occupancy in a hotel, motel, or lodgings during the time the occupancy is subject to a tax levied under 32 V.S.A. chapter 225;
- (5) occupancy by the owner of a condominium unit or the holder of a proprietary lease in a cooperative;
- (6) rental of a mobile home lot governed by 10 V.S.A. chapter 153;
- (7) transient residence in a campground, which for the purposes of this chapter means any property used for seasonal or short-term vacation or recreational purposes on which are located cabins, tents, or lean-tos, or campsites designed for temporary set-up of portable or mobile camping, recreational, or travel dwelling units, including tents, campers, and recreational vehicles such as motor homes, travel trailers, truck campers, and van campers;
- (8) transient occupancy in a hotel, motel, or lodgings during the time the occupant is a recipient of General Assistance or Emergency Assistance temporary housing assistance, regardless of whether the occupancy is subject to a tax levied under 32 V.S.A. chapter 225; or
- (9) occupancy of a dwelling unit without right or permission by a person who is not a tenant. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 1987, No. 116, § 1; 1987, No. 252 (Adj. Sess.), § 1; 2007, No. 196 (Adj. Sess.), § 1; 2015, No. 58, § E.321.3; 2015, No. 126 (Adj. Sess.), § 2.)

§ 4453. Obligations implied

Obligations imposed on landlords and tenants under this chapter shall be implied in all rental agreements. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4454. Attempt to circumvent

No rental agreement shall contain any provision which attempts to circumvent or circumvents obligations and remedies established by this chapter and any such provision shall be unenforceable and void. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

Subchapter 2: Residential Rental Agreements

§ 4455. Tenant obligations; payment of rent

- (a) Rent is payable without demand or notice at the time and place agreed upon by the parties.
- (b) An increase in rent shall take effect on the first day of the rental period following no less than 60 days' actual notice to the tenant. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4456. Tenant obligations; use and maintenance of dwelling unit

- (a) The tenant shall not create or contribute to the noncompliance of the dwelling unit with applicable provisions of building, housing, and health regulations.
- (b) The tenant shall conduct himself or herself and require other persons on the premises with the tenant's consent to conduct themselves in a manner that will not disturb other tenants' peaceful enjoyment of the premises.
- (c) The tenant shall not deliberately or negligently destroy, deface, damage, or remove any part of the premises or its fixtures, mechanical systems, or furnishings or deliberately or negligently permit any person to do so.
- (d) Unless inconsistent with a written rental agreement or otherwise provided by law, a tenant may terminate a tenancy by actual notice given to the landlord at least one rental payment period prior to the termination date specified in the notice.
- (e) If a tenant acts in violation of this section, the landlord is entitled to recover damages, costs, and reasonable attorney's fees, and the violation shall be grounds for termination under subsection 4467(b) of this title. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4456a. Residential rental application fees; prohibited

A landlord or a landlord's agent shall not charge an application fee to any individual in order to apply to enter into a rental agreement for a residential dwelling unit. This section shall not be construed to prohibit a person from charging a fee to a person in order to apply to rent commercial or nonresidential property. (Added 1999, No. 115 (Adj. Sess.), § 5.)

§ 4456b. Subleases; landlord and tenant rights and obligations

(a)(1) A landlord may condition or prohibit subleasing a dwelling unit under the terms of a written rental agreement, and may require a tenant to provide written notice of the name and contact information of any sublessee occupying the dwelling unit.

(2) If the terms of a written rental agreement prohibit subleasing the dwelling unit, the landlord or tenant may bring an action for ejectment pursuant to 12 V.S.A. §§ 4761 and 4853b against a person that is occupying the dwelling unit without right or permission. This subdivision (2) shall not be construed to limit the rights and remedies available to a landlord pursuant to this chapter.

(b) In the absence of a written rental agreement, a tenant shall provide the landlord with written notice of the name and contact information of any sublessee occupying the dwelling unit. (Added 2015, No. 126 (Adj. Sess.), § 3.)

§ 4457. Landlord obligations; habitability

(a) Warranty of habitability. In any residential rental agreement, the landlord shall be deemed to covenant and warrant to deliver over and maintain, throughout the period of the tenancy, premises that are safe, clean, and fit for human habitation and which comply with the requirements of applicable building, housing, and health regulations.

(b) Waiver. No rental agreement shall contain any provision by which the tenant waives the protections of the implied warranty of habitability. Any such waiver shall be deemed contrary to public policy and shall be unenforceable and void.

(c) Heat and water. As part of the implied warranty of habitability, the landlord shall ensure that the dwelling unit has heating facilities which are capable of safely providing a reasonable amount of heat. Every landlord who provides heat as part of the rental agreement shall at all times supply a reasonable amount of heat to the dwelling unit. The landlord shall provide an adequate amount of water to each dwelling unit properly connected with hot and cold water lines. The hot water lines shall be connected with supplied water-heating facilities which are capable of heating sufficient water to permit an adequate amount to be drawn. This subsection shall not apply to a dwelling unit intended and rented for summer occupancy or as a hunting camp. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4458. Habitability; tenant remedies

(a) If the landlord fails to comply with the landlord's obligations for habitability and, after receiving actual notice of the noncompliance from the tenant, a governmental entity or a qualified independent inspector, the landlord fails to make repairs within a reasonable time and the noncompliance materially affects health and safety, the tenant may:

- (1) withhold the payment of rent for the period of the noncompliance;
- (2) obtain injunctive relief;
- (3) recover damages, costs, and reasonable attorney's fees; and
- (4) terminate the rental agreement on reasonable notice.

(b) Tenant remedies under this section are not available if the noncompliance was caused by the negligent or deliberate act or omission of the tenant or a person on the premises with the tenant's consent. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 1999, No. 115 (Adj. Sess.), § 6.)

§ 4459. Minor defects; repair and deduct

(a) If within 30 days of notice, the landlord fails to repair a minor defect in order to comply with this chapter or a material provision of the rental agreement, the tenant may repair the defect and deduct from the rent the actual and reasonable cost of the work, not to exceed one-half of one month's rent. The tenant shall provide the landlord with actual notice of the cost of the repair when the cost is deducted from the rent.

(b) The tenant remedies under this section are not available if the noncompliance was caused by the negligent or deliberate act or omission of the tenant or a person on the premises with the tenant's consent. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4460. Access

(a) A landlord may enter the dwelling unit with the tenant's consent, which shall not be unreasonably withheld.

(b) A landlord may also enter the dwelling unit for the following purposes between the hours of 9:00 A.M. and 9:00 P.M. on no less than 48 hours' notice:

- (1) when necessary to inspect the premises;
- (2) to make necessary or agreed repairs, alterations, or improvements;
- (3) to supply agreed services; or
- (4) to exhibit the dwelling unit to prospective or actual purchasers, mortgagees, tenants, workers, or contractors.

(c) A landlord may only enter the dwelling unit without consent or notice when the landlord has a reasonable belief that there is imminent danger to any person or to property. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4461. Security deposits

(a) A security deposit is any advance, deposit, or prepaid rent, however named, which is refundable to the tenant at the termination or expiration of the tenancy. The function of a security deposit is to secure the performance of a tenant's obligations to pay rent and to maintain a dwelling unit.

(b) The landlord may retain all or a portion of the security deposit for:

- (1) nonpayment of rent;
- (2) damage to property of the landlord, unless the damage is the result of normal wear and tear or the result of actions or events beyond the control of the tenant;
- (3) nonpayment of utility or other charges which the tenant was required to pay directly to the landlord or to a utility; and
- (4) expenses required to remove from the rental unit articles abandoned by the tenant.

(c) A landlord shall return the security deposit along with a written statement itemizing any deductions to a tenant within 14 days from the date on which the landlord discovers that the tenant vacated or abandoned the dwelling unit, or the date the tenant vacated the dwelling unit, provided the landlord received notice from the tenant of that date. In the case of the seasonal occupancy and rental of a dwelling unit not intended as a primary residence, the security deposit and written statement shall be returned within 60 days.

(d) The landlord shall comply with this section by hand-delivering or mailing the statement and any payment required to the last known address of the tenant.

(e) If a landlord fails to return the security deposit with a statement within 14 days, the landlord forfeits the right to withhold any portion of the security deposit. If the failure is wilful, the landlord shall be liable for double the amount wrongfully withheld, plus reasonable attorney's fees and costs.

(f) Upon termination of the landlord's interest in the dwelling unit, the security deposit shall be transferred to the new landlord. The new landlord shall give the tenant actual notice of the new landlord's name and address with a statement that the security deposit has been transferred to the new landlord.

(g) A town or municipality may adopt an ordinance governing security deposits on dwellings. The ordinance shall be supplemental to and not inconsistent with the minimum protections of the provisions of this section. The ordinance may not limit how a security deposit is held. The ordinance may authorize the payment of interest on a security deposit. The ordinance may provide that a Housing Board of Review constituted pursuant to 24 V.S.A. § 5005 may hear and decide disputes related to security deposits upon request for a hearing by a landlord or tenant. The Board's actions shall be reviewable under 24 V.S.A. § 5006. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 1987, No. 116, § 2; 1991, No. 229 (Adj. Sess.), § 1; 2007, No. 176 (Adj. Sess.), § 45.)

§ 4462. Abandonment; unclaimed property

(a) A tenant has abandoned a dwelling unit if:

(1) there are circumstances which would lead a reasonable person to believe that the dwelling unit is no longer occupied as a full-time residence;

(2) rent is not current; and

(3) the landlord has made reasonable efforts to ascertain the tenant's intentions.

(b) If the tenant abandons the dwelling unit the tenant shall remain liable for rent until the expiration of the rental agreement. However, if the landlord rents the dwelling unit before the expiration of the rental agreement, the agreement terminates on the date of the new tenancy.

(c)(1) If any property, except trash, garbage, or refuse, is unclaimed by a tenant who has abandoned a dwelling unit, the landlord shall give written notice to the tenant mailed to the tenant's last known address that the landlord intends to dispose of the property after 60 days if the tenant has not claimed the property and paid any reasonable storage and other fees incurred by the landlord. The landlord shall place the property in a safe, dry, secured location, but may dispose of any trash, garbage, or refuse left by the tenant. The tenant may claim the property by providing the landlord with the following within 60 days after the date of the notice:

(A) a reasonable written description of the property; and

(B) payment of the fair and reasonable cost of storage and any related reasonable expenses incurred by the landlord.

(2) If the tenant does not claim the property within the required time, the property shall become the property of the landlord. If the tenant claims the property within the required time, the landlord shall immediately make the property available to the tenant at a reasonable place and the tenant shall take possession of the property at that time and place.

(d) Any personal property remaining in the dwelling unit or leased premises after the tenant has vacated may be disposed of by the landlord without notice or liability to the tenant or owner of the personal property, provided that one of the following has occurred:

(1) The tenant provided actual notice to the landlord that the tenant has vacated the dwelling unit or leased premises.

(2) The tenant has vacated the dwelling unit or leased premises at the end of the rental agreement. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 1999, No. 115 (Adj. Sess.), § 1; 2007, No. 176 (Adj. Sess.), § 46.)

§ 4463. Illegal evictions

- (a) No landlord may willfully cause, directly or indirectly, the interruption or termination of any utility service being supplied to the tenant, except for temporary interruptions for emergency repairs.
- (b) No landlord may directly or indirectly deny a tenant access to and possession of the tenant's rented or leased premises, except through proper judicial process.
- (c) No landlord may directly or indirectly deny a tenant access to and possession of the tenant's property, except through proper judicial process. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4464. Remedies for illegal evictions

- (a) Any tenant who sustains damage or injury as a result of an illegal eviction may bring an action for injunctive relief, damages, costs, and reasonable attorney's fees.
- (b) A court may award reasonable attorney's fees to the landlord if, upon motion and hearing, it is determined that the action was not brought in good faith and was frivolous or intended for harassment only. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4465. Retaliatory conduct prohibited

- (a) A landlord of a residential dwelling unit may not retaliate by establishing or changing terms of a rental agreement or by bringing or threatening to bring an action against a tenant who:
 - (1) has complained to a governmental agency charged with responsibility for enforcement of a building, housing, or health regulation of a violation applicable to the premises materially affecting health and safety;
 - (2) has complained to the landlord of a violation of this chapter; or
 - (3) has organized or become a member of a tenant's union or similar organization.
- (b) If the landlord acts in violation of this section, the tenant is entitled to recover damages and reasonable attorney's fees and has a defense in any retaliatory action for possession.
- (c) If a landlord serves notice of termination of tenancy on any grounds other than for nonpayment of rent within 90 days after notice by any municipal or State governmental entity that the premises are not in compliance with applicable health or safety regulations, there is a rebuttable presumption that any termination by the landlord is in retaliation for the tenant having reported the noncompliance. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 2007, No. 176 (Adj. Sess.), § 47.)

§ 4466. Repealed. 1987, No. 74, § 2(b).

§ 4467. Termination of tenancy; notice

- (a) Termination for nonpayment of rent. The landlord may terminate a tenancy for nonpayment of rent by providing actual notice to the tenant of the date on which the tenancy will terminate which shall be at least 14 days after the date of the actual notice. The rental agreement shall not terminate if the tenant pays or tenders rent due through the end of the rental period in which payment is made or tendered. Acceptance of partial payment of rent shall not constitute a waiver of the landlord's remedies for nonpayment of rent or an accord and satisfaction for nonpayment of rent.
- (b) Termination for breach of rental agreement.
 - (1) The landlord may terminate a tenancy for failure of the tenant to comply with a material term of the rental agreement or with obligations imposed under this chapter by actual notice given to the tenant at least 30 days prior to the termination date specified in the notice.
 - (2) When termination is based on criminal activity, illegal drug activity, or acts of violence, any of which threaten the health or safety of other residents, the landlord may terminate the tenancy by providing actual notice to the tenant of the date on which the tenancy will terminate which shall be at least 14 days from the date of the actual notice.

(c) Termination for no cause. In the absence of a written rental agreement, the landlord may terminate a tenancy for no cause as follows:

(1) If rent is payable on a monthly basis, by providing actual notice to the tenant of the date on which the tenancy will terminate which shall be:

(A) for tenants who have resided continuously in the same premises for two years or less, at least 60 days after the date of the actual notice;

(B) for tenants who have resided continuously in the same premises for more than two years, at least 90 days after the date of the actual notice.

(2) If rent is payable on a weekly basis, by providing actual notice to the tenant of the date on which the tenancy will terminate which shall be at least 21 days after the date of the actual notice.

(d) Termination of rental agreement when property is sold. In the absence of a written rental agreement a landlord who has contracted to sell the building may terminate a tenancy by providing actual notice to the tenant of the date on which the tenancy will terminate which shall be at least 30 days after the date of the actual notice.

(e) Termination for no cause under terms of written rental agreement. If there is a written rental agreement, the notice to terminate for no cause shall be at least 30 days before the end or expiration of the stated term of the rental agreement if the tenancy has continued for two years or less. The notice to terminate for no cause shall be at least 60 days before the end or expiration of the term of the rental agreement if the tenancy has continued for more than two years. If there is a written week-to-week rental agreement, the notice to terminate for no cause shall be at least seven days; however, a notice to terminate for nonpayment of rent shall be as provided in subsection (a) of this section.

(f) In all cases the termination date shall be specifically stated in the notice.

(g) If the building is being converted to condominiums, notice shall be given in accordance with 27 V.S.A. chapter 15, subchapter 2.

(h) A rental arrangement whereby a person rents to another individual one or more rooms in his or her personal residence that includes the shared use of any of the common living spaces, such as the living room, kitchen, or bathroom, may be terminated by either party by providing actual notice to the other of the date the rental agreement shall terminate, which shall be at least 15 days after the date of actual notice if the rent is payable monthly and at least seven days after the date of actual notice if the rent is payable weekly.

(i) Multiple notices. All actual notices that are in compliance with this section shall not invalidate any other actual notice and shall be a valid basis for commencing and maintaining an action for possession pursuant to this chapter, 10 V.S.A. chapter 153, 11 V.S.A. chapter 14, or 12 V.S.A. chapter 169, notwithstanding that the notices may be based on different or unrelated grounds, dates of termination, or that the notices are sent at different times prior to or during an ejectment action. A landlord may maintain an ejectment action and rely on as many grounds for ejectment as are allowed by law at any time during the eviction process.

(j)(1) A landlord's acceptance of full or partial rent payment by or on behalf of a tenant after the termination of the tenancy for reasons other than nonpayment of rent or at any time during the ejectment action shall not result in the dismissal of an ejectment action or constitute a waiver of the landlord's remedies to proceed with an eviction action based on any of the following:

(A) the tenant's breach of the terms of a rental agreement pursuant to subsection (b) of this section;

(B) the tenant's breach of the tenant's obligations pursuant to subsections 4456(a), (b), and (c) of this title; or

(C) for no cause pursuant to subsections (c), (d), (e), and (h) of this section.

(2) This subsection shall apply to 10 V.S.A. chapter 153, 11 V.S.A. chapter 14, and 12 V.S.A. chapter 169.

(k) A notice to terminate a tenancy shall be insufficient to support a judgment of eviction unless the proceeding is commenced no later than 60 days from the termination date set forth in the notice. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 1999, No. 115 (Adj. Sess.), §§ 2, 2a; 2007, No. 176 (Adj. Sess.), § 48; 2009, No. 129 (Adj. Sess.), § 2.)

§ 4468. Termination of tenancy; action for possession

If the tenant remains in possession after termination of the rental agreement, without the express consent of the landlord, the landlord may bring an action for possession, damages and costs under 12 V.S.A. chapter 169, subchapter 3. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

Subchapter 3: Farm Employee Housing

§ 4469. Repealed. 1999, No. 26, § 6, eff. February 15, 2003.

§ 4469a. Termination of occupancy of farm employee housing

(a) As used in this section:

(1) “Farm employee” means an individual employed by a farm employer for farming operations.

(2) “Farm employer” means a person earning at least one-half of his or her annual gross income from the business of farming as that term is defined in Section 1.175-3 of the regulations issued by the U.S. Department of the Treasury under the U.S. Internal Revenue Code, as amended.

(3) “Housing provided as a benefit of farm employment” means housing owned or controlled by the farm employer, whether located on or off the farm premises, and provided for the occupancy of the farm employee and the farm employee’s family or household members for no payment other than the farm employee’s labor. Payment of utility and fuel charges paid by the farm employee does not affect the designation of housing provided as a benefit of farm employment.

(b) Unless otherwise provided in a written employment contract, a farm employer who provides housing to a farm employee and the farm employee’s family or household members as a benefit of the employment may terminate that benefit and all rights of the employee and the employee’s family or household members to occupy the housing when the employee’s employment is terminated.

(c) The termination of the housing benefit shall be by written notice served upon the former farm employee by a law enforcement officer in accordance with Rule 4 of the Vermont Rules of Civil Procedure. The notice shall be served together with a summons and complaint seeking a writ of possession under this section to remove the former farm employee from occupancy of the farm housing. The notice shall include the following statements, in boldface print:

“Your employment and housing benefit have been terminated.

“Your employer has filed a legal proceeding in _____ County Superior Court to obtain a court order directing you and any family or household member cohabitating in the dwelling to vacate and leave the dwelling and remove all of your possessions. The address and telephone number of the Court are as follows:

“The Court will hold a hearing on your former employer’s request for a court order directing you to leave and vacate the dwelling. The hearing will be held on _____ at _____ in the _____ am/pm at the courthouse at the address listed above. You have the right to be served with notice of the hearing at least ten days prior to the hearing date. You have the right to appear at this hearing. At the hearing, your former employer must prove that the dwelling is needed for housing a replacement employee, and that your failure to vacate is causing actual hardship.

“If you believe that your employment was terminated wrongfully, that your dwelling house was not habitable, or if you have any other claim against your former employer, you may file a counterclaim against your former employer as explained in the summons and complaint that are being served upon you with this notice.

“Filing a counterclaim against your former employer will not delay or stop the Court from ordering you to leave and vacate the dwelling.

“You may wish to seek legal advice from a licensed attorney. If you believe you cannot afford an attorney, you may contact the Clerk of the Court listed above for information about the availability of an attorney at public expense, although you may not be entitled to an attorney at public expense.”

(d) A farm employer shall be entitled to a show cause hearing on an expedited basis for the purpose of demonstrating that the failure of the former farm employee to vacate the farm housing is causing an actual hardship to the farm employer. The show cause hearing shall be held not less than 10 calendar days after service on the former employee of the notice described in subsection (c) of this section. The issue before the court at the hearing shall be whether the farm employer has suffered actual hardship because of the unavailability of the farm housing for a replacement employee.

(e) If the court finds that the farm employer has suffered actual hardship because of the unavailability of the farm housing for a replacement employee, the court shall enter an order approving a writ of possession, which shall be executed not earlier than five business days nor later than 30 days after the writ is served, to put the plaintiff into possession.

(f) If the court does not make a finding on behalf of the farm employer, the farm employer may seek an eviction pursuant to sections 4467 and 4468 of this title and 12 V.S.A. chapter 169, subchapter 3. In any action pursuant to this section, the farm employer may file a motion for payment of the reasonable rental value of the premises into court pursuant to 12 V.S.A. § 4853a.

(g) The right of a former farm employee to pursue any claim that he or she may have against the former farm employer by way of a counterclaim in a civil action brought pursuant to this section is expressly preserved. The assertion of a counterclaim shall not have the effect of delaying or preventing the removal of the employee from the housing, nor shall the employee be entitled to obtain injunctive relief in the form of repossession of farm housing. A former employee who prevails on a counterclaim shall be entitled to relief as provided by applicable law.

(h) Sections 4455, 4461, and 4467 of this chapter shall not apply to housing provided to a farm employee as a benefit of the employment. (Added 2009, No. 89 (Adj. Sess.), § 2, eff. April 28, 2010; amended 2017, No. 11, § 10.)

Subchapter 4: Housing Discrimination; Domestic And Sexual Violence

§ 4470. Recodified. 2019, No. 48, § 1(b).

§ 4471. Definitions

As used in this subchapter:

- (1) “Abuse” has the same meaning as in 15 V.S.A. § 1101.
- (2) “Protected tenant” means a tenant who is:
 - (A) a victim of abuse, sexual assault, or stalking;
 - (B) a parent, foster parent, legal guardian, or caretaker with at least partial physical custody of a victim of abuse, sexual assault, or stalking.
- (3) “Sexual assault” and “stalking” have the same meaning as in 12 V.S.A. § 5131. (Added 2019, No. 48, § 2.)

§ 4472. Right to terminate rental agreement

(a) Notwithstanding a contrary provision of a rental agreement or of subchapter 2 of this chapter, a protected tenant may terminate a rental agreement pursuant to subsection (b) of this section without penalty or liability if he or she reasonably believes it is necessary to vacate a dwelling unit:

- (1) based on a fear of imminent harm to any protected tenant due to abuse, sexual assault, or stalking; or
- (2) if any protected tenant was a victim of sexual assault that occurred on the premises within the six months preceding the date of his or her notice of termination.

(b) Not less than 30 days before the date of termination, the protected tenant shall provide to the landlord:

- (1) a written notice of termination; and
- (2) documentation from one or more of the following sources supporting his or her reasonable belief that it is necessary to vacate the dwelling unit:
 - (A) a court, law enforcement, or other government agency;
 - (B) an abuse, sexual assault, or stalking assistance program;
 - (C) a legal, clerical, medical, or other professional from whom the tenant, or the minor or dependent of the tenant, received counseling or other assistance concerning abuse, sexual assault, or stalking; or
 - (D) a self-certification of a protected tenant's status as a victim of abuse, sexual assault, or stalking, signed under penalty of perjury, on a standard form adopted for that purpose by:
 - (i) a federal or State government entity, including the federal Department of Housing and Urban Development or the Vermont Department for Children and Families; or
 - (ii) a nonprofit organization that provides support services to protected tenants.

(c) A notice of termination provided pursuant to subsection (b) of this section may be revoked and the rental agreement shall remain in effect if:

- (1)(A) the protected tenant provides a written notice to the landlord revoking the notice of termination; and
- (B) the landlord has not entered into a rental agreement with another tenant prior to the date of the revocation; or
- (2)(A) the protected tenant has not vacated the premises as of the date of termination; and
- (B) the landlord has not entered into a rental agreement with another tenant prior to the date of termination. (Added 2019, No. 48, § 2.)

§ 4473. Right to change locks; other security measures

Notwithstanding any contrary provision of a rental agreement or of subchapter 2 of this chapter:

(1) Subject to subdivision (2) of this subsection, a protected tenant may request that a landlord change the locks of a dwelling unit within 48 hours following the request:

(A) based on a fear of imminent harm to any protected tenant due to abuse, sexual assault, or stalking; or

(B) if any protected tenant was a victim of sexual assault that occurred on the premises within the six months preceding the date of his or her request.

(2) If the perpetrator of abuse, sexual assault, or stalking is also a tenant in the dwelling unit, the protected tenant shall include with his or her request a copy of a court order that requires the perpetrator to leave the premises.

(3) If the landlord changes the locks as requested, the landlord shall provide a key to the new locks to each tenant of the dwelling unit, not including the perpetrator of the abuse, sexual assault, or stalking who is

subject to a court order to leave the premises.

(4) If the landlord does not change the locks as requested, the protected tenant may change the locks without the landlord's prior knowledge or permission, provided that the protected tenant shall:

(A) ensure that the new locks, and the quality of the installation, equal or exceed the quality of the original;

(B) notify the landlord of the change within 24 hours of installation; and

(C) provide the landlord with a key to the new locks.

(5) Unless otherwise agreed to by the parties, a protected tenant is responsible for the costs of installation of new locks pursuant to this section.

(6)(A) A protected tenant may request permission of a landlord to install additional security measures on the premises, including a security system or security camera.

(B) A protected tenant:

(i) shall submit his or her request not less than seven days prior to installation;

(ii) shall ensure the quality and safety of the security measures and of their installation;

(iii) is responsible for the costs of installation and operation of the security measures; and

(iv) is liable for damages resulting from installation.

(C) A landlord shall not unreasonably refuse a protected tenant's request to install additional security measures pursuant to this subdivision (6). (Added 2019, No. 48, § 2.)

§ 4474. Confidentiality

An owner, landlord, or housing subsidy provider who possesses documentation or information concerning a protected tenant's status as a victim of abuse, sexual assault, or stalking shall keep the documentation or information confidential and shall not allow or provide access to another person unless:

(1) authorized by the protected tenant;

(2) required by a court order, government regulation, or governmental audit requirement; or

(3) required as evidence in a court proceeding, provided:

(A) the documentation or information remains under seal; and

(B) use of the documentation or information is limited to a claim brought pursuant to section 4472 or 4473 of this title. (Added 2019, No. 48, § 2.)

§ 4475. Limitation of liability; enforcement

Except in the case of gross negligence or willful misconduct, a landlord is immune from liability for damages to a protected tenant if he or she acts in good faith reliance on:

(1) the provisions of this subchapter; or

(2) information provided or action taken by a protected tenant pursuant to the provisions of this subchapter. (Added 2019, No. 48, § 2.)

Chapter 6 – Environmental Health Rules

Subchapter 6

Rental Housing Health Code

1.0 Authority

This code is adopted pursuant to 18 V.S.A. § 102, 3 V.S.A. § 3003(a) and 3 V.S.A. § 801(b) (11).

2.0 Purpose

The purpose of this code is to protect the health, safety and well-being of the occupants of rental housing. This code establishes minimum health and habitability standards that all residential rental housing in Vermont must conform to.

3.0 Scope

3.1 This Rental Housing Health Code shall apply to all rented dwellings, dwelling units, rooming houses, rooming units and mobile home lots used as a regular residence.

3.2 This code does not apply to a licensed lodging establishment when the occupancy is subject to meals and rooms tax pursuant to 32 V.S.A. ch. 225. This code does not apply to tents or similar structures provided to persons choosing to live in such shelters as part of what is primarily an educational or experiential opportunity.

4.0 Definitions

4.1 “**Common Space**” means all interior passageways, hallways, foyers, stairways, basements and other rooms in a dwelling or rooming house used or intended for use by the occupants of more than one dwelling unit or rooming unit.

4.2 “**Dwelling**” means a rented building or structure, excluding tents or similar structures used for the express purpose of camping, that is wholly or partly used or intended to be used as a primary residence for living or sleeping by human inhabitants. This includes

rented mobile homes and “housing provided as a benefit of farm employment” as defined in 9 V.S.A. § 4469a (a)(3).

- 4.3** “**Dwelling Unit**” means a room or group of rooms within a dwelling, or any dwelling forming a single habitable unit used or intended for use for living, sleeping, cooking and eating.
- 4.4** “**Food Residual or Food Scrap**” means source separated and uncontaminated material that is derived from processing or discarding of food and that is recyclable, in a manner consistent with 10 V.S.A. § 6605k. Food residual may include preconsumer and postconsumer food scraps. "Food residual" does not mean meat and meat-related products when the food residuals are composted by a resident on site.
- 4.5** “**Habitable Room**” means every room or enclosed floor space, used or intended to be used for living, sleeping, cooking or eating purposes excluding bathrooms, toilet compartments, closets, halls, storage or utility spaces and similar areas.
- 4.6** “**Immediate Family**” means a person’s parents, spouse, domestic partner, children and siblings.
- 4.7** “**Infestation**” means the presence of any pest or bedbug that creates a health hazard or other risk to the preservation of public health.
- 4.8** “**Local board of health**” means the select board or city council, together with the health officer as provided by 18 V.S.A. §§ 601 and 604.
- 4.9** “**Local Health Officer**” means the properly designated and appointed health officer or deputy health officer as authorized and appointed in accordance with 18 V.S.A. § 601.
- 4.10** “**Mobile Home**” means a structure or type of manufactured home as defined in 10 V.S.A. § 6201 (1) that is designed for long-term and continuous residential occupancy.
- 4.11** “**Mobile Home Lot**” means any parcel of land not located in a mobile home park (as defined in 10 V.S.A. § 6201~~-(2)-~~) that is leased to a mobile home owner and established by the owner of the parcel of land as being the area in which the leaseholder establishes a property right by way of a lease. This code is not meant to apply to the rental of a lot in a mobile home park under the jurisdiction of 10 V.S.A. ch. 153.
- 4.12** “**Occupant**” means a tenant and every person or guest entitled to be living and sleeping in a dwelling, dwelling unit, rooming house or rooming unit or on the premises of a rented mobile home lot.
- 4.13** “**Owner**” means any person who alone, jointly or severally with others:
- 4.13.1** Has legal or equitable title to any premises, dwelling, dwelling unit, rooming house, rooming unit or mobile home lot; or

- 4.13.2 Has charge, care, management or control of any premises, dwelling unit, rooming house, rooming unit or mobile home lot; or
- 4.13.3 Is the landlord or lessor of any premises, dwelling, dwelling unit, rooming house, rooming unit or mobile home lot; or
- 4.13.4 Is the authorized agent of the property owner of any premises, dwelling, dwelling unit, rooming house, rooming unit or mobile home lot.
- 4.14 **“Person”** means every individual, corporation, partnership, government, governmental subdivision or agency, business trust, estate, trust, association, firm, group or any other legal or commercial entity.
- 4.15 **“Pest”** means any unwanted animal, including any insect, that is a potential vector for human disease and presents a public health threat.
- 4.16 **“Premises”** means the buildings, grounds and facilities associated with a dwelling, dwelling unit, rooming house or rooming unit and the grounds, areas and facilities associated with a rented mobile home lot that are held out for the use of occupants generally or whose use is promised to the occupant.
- 4.17 **“Recyclables”** means the following source separated materials: aluminum and steel cans; aluminum foil and aluminum pie plates; glass bottles and jars from foods and beverages; polyethylene terephthalate (PET) plastic bottles or jugs; high density polyethylene (HDPE) plastic bottles and jugs; corrugated cardboard; white and colored paper; newspaper; magazines; catalogues; paper mail and envelopes; boxboard; and paper bags.
- 4.18 **“Rental Housing”** means all dwellings, dwelling units, rooming houses, rooming units, or mobile home lots let by the owner to one or more persons to be used as a regular residence.
- 4.19 **“Rooming House”** means any dwelling or part thereof containing one or more rooming units and/or one or more dormitory rooms in which space is let by the owner or operator to one or more persons who are not immediate family members of the owner.
- 4.20 **“Rooming Unit”** means the room or group of rooms let to an individual or household for use as living and sleeping, but not for cooking or eating purposes, whether or not common cooking facilities are made available.
- 4.21 **“Rodent-proof”** means construction, installation and maintenance which under foreseeable conditions will prevent the movement of rodents to or from a dwelling or rooming house, or gaining access to food, water or any place where rodents can live, nest or seek shelter. It consists of the closing and keeping closed of every opening in foundations, basements, cellars, exterior and interior walls, ground or first floors, roofs, sidewalk gratings, sidewalk openings, and other places that may be reached and entered by rodents by climbing, burrowing or other methods.

- 4.22 **“Trash”** means combustible and noncombustible waste materials that are not composted or recycled. This includes any products not included in the definitions of “Food Residual or Food Scrap” or “Recyclables.”
- 4.23 **“Ventilation”** means the adequate supply and removal of air to and from a space through windows, skylights, doors, grilles, ducts or mechanical devices.
- 4.24 **“Violation”** means any condition in or on the premises of a rented dwelling, rooming unit, rooming house or rented mobile home lot which fails to meet any requirement of this code.
- 4.25 **“Watertight”** means so constructed that the structure is substantially impermeable to water.
- 4.26 **“Weathertight”** means so constructed that the structure resists weather and excludes rain and snow, and prevents the infiltration of air.

5.0 Sanitation Facilities

5.1 **Kitchen Facilities:** Every dwelling unit shall contain within the unit space to store, prepare and serve foods in a sanitary manner, including the presence of a kitchen sink.

5.2 Bathroom Facilities:

5.2.1 Every dwelling unit shall contain within the unit a flush toilet, sink and bathtub or shower located in a room or rooms separate from the habitable rooms and which affords privacy.

5.2.2 Shared Bathroom Facilities: The occupants of not more than two dwelling units which are located in the same dwelling may share bathroom facilities under the following circumstances:

5.2.2.1 Neither of the two dwelling units contains more than two habitable rooms; however, for the purpose of this section, a kitchen with not more than 60 square feet of floor area is not counted as a room; and

5.2.2.2 The habitable room area of each dwelling unit aggregates not more than 300 square feet; and

5.2.2.3 The toilet and sink are within a room separate from the habitable rooms, which affords privacy and which is accessible to the occupants of each dwelling unit without going through the dwelling unit of another person or outside the dwelling; and

5.2.2.4 The bathtub or shower is within a room separate from the habitable rooms, which affords privacy and which is accessible to the occupants of each dwelling unit without going through the dwelling unit of another person or outside the dwelling.

5.2.3 Rooming Houses:

5.2.3.1 Every rooming house shall be equipped with at least one toilet and one sink for each 10 persons and one bathtub or shower for each eight persons or fraction thereof living within the rooming house, including members of the immediate family of the owner if they share use of the facilities.

5.2.3.2 Every toilet, sink and bathtub or shower required by this section shall be located in a room or rooms which: afford privacy and are separate from the habitable rooms and are accessible from a common hall without going outside the rooming house and are not more than one story removed from the rooming unit of any occupant intended to share the facilities.

5.3 Non-absorbent Surfaces: The floor and counter surfaces of every bathroom and kitchen in dwelling units and rooming houses shall be constructed and maintained to be a smooth, non-corrosive, non-absorbent and waterproof covering. This shall not prohibit the use of carpeting for floors in kitchens and bathrooms, or the use of wood for floors in kitchens, provided the following qualifications are met:

5.3.1 Carpeting must contain a solid, nonabsorbent, water repellent backing which will prevent the passage of moisture through it to the floor below; and

5.3.2 Wood flooring must have a water resistant finish and have no cracks to allow the accumulation of dirt and food, or the harborage of insects.

5.4 Water Supply/Wastewater Disposal:

5.4.1 Supply: Every rented mobile home lot shall have access to and every dwelling unit or rooming house shall be connected to: a supply of water sufficient in quantity and pressure to meet the ordinary needs of the occupant(s).

5.4.2 Potable Water: Water provided to a rented mobile home lot and to every kitchen sink, bathroom sink and bathtub or shower in a dwelling unit or rooming house shall be from a public water supply system that is monitored and regulated by the Water Supply Division of the Vermont Department of Environmental Conservation, or a private supply free from impurities in amounts sufficient to cause disease or harmful physiological effects as per Vermont Department of Health testing guidelines for private water supplies. Any health-based contaminant in a private water supply that is found to be elevated shall be treated to reduce levels to existing maximum contaminant levels (MCL) or Vermont Health Advisories where no MCL exists.

- 5.4.3 Hot Water: Every kitchen sink, lavatory sink, shower and tub-shower combination shall be connected with water heating facilities in working order that are capable of safely heating an adequate yield of water. Shower and tub-shower combinations must be plumbed to be able to achieve a hot water temperature greater than or equal to 100°F and remain less than 120°F at the fixture.
- 5.4.4 Water Supply Deficiencies: Owners of dwellings, rooming houses and rented mobile home lots with short-term deficiencies in water quality or quantity must provide occupants with an alternate, adequate and accessible supply of water for drinking and sanitation until a regular source of water is made available.
- 5.4.5 Sewage Disposal: Owners of rented mobile home lots shall provide hook-up to and owners of all dwellings and rooming houses shall connect all kitchen sinks, toilets, bathroom sinks, bathtubs, showers, washing machines and dishwashers to a public sewage system if available, or to a properly operating subsurface wastewater disposal system. Each wastewater disposal system shall be operated so that sewage does not back up into the dwelling, flow to the ground surface or directly into surface water.
- 5.4.6 Plumbing Connections: All plumbing systems shall be maintained in good repair.

5.5 Sanitary Conditions for Trash, Recyclables, and Food Scraps:

5.5.1 Facilities:

5.5.1.1 Trash, recyclables, and food scraps that are placed outside a dwelling or rooming house shall be stored in durable, cleanable receptacles. Receptacles for trash and food scrapes shall also be watertight and have properly-fitting covers.

5.5.1.2 The owner of any dwelling or rooming house shall provide and maintain appropriate receptacles for the removal of trash, recyclables, and food scraps in accordance with 10 V.S.A. ch. 159.

5.5.2 Collection of trash, recyclables, and food scraps:

5.5.2.1 The owner of any dwelling or rooming house shall assure that arrangements are made for the removal of trash, recyclables, and food scraps in accordance with 10 V.S.A. ch. 159.

5.5.2.2 Trash, recyclables, and food scraps shall be removed from dwellings and rooming houses as often as is necessary to maintain a sanitary structure, not less than once every week.

5.5.3 Responsibilities:

5.5.3.1 Owner Responsibilities: The owner of every dwelling or rooming house shall be responsible for maintaining in a clean and sanitary condition free of trash, recyclables, and food scraps all common areas as well as any other part of the premises not used as a dwelling space.

5.5.3.2 Occupant Responsibilities: The occupant of every dwelling unit or rooming unit shall be responsible for maintaining in a clean and sanitary condition and free of trash, recyclables, and food scraps that part of the premises which he or she exclusively occupies.

6.0 Pest and Bedbug Control and Management

6.1 Owner Responsibilities:

6.1.1 The owner of a dwelling shall maintain all common spaces free from infestation.

6.1.2 The owner of a dwelling shall be responsible for extermination of infestation in all common spaces.

6.1.3 The owner of a dwelling shall be responsible for extermination of any infestation in any dwelling unit when infestation in a dwelling unit is caused by his or her failure to maintain the dwelling or infestation exists in two or more of the dwelling units in any dwelling.

6.1.4 The owner of a rooming house shall maintain all rooming units and common spaces free from infestation and shall be responsible for extermination.

6.2 Occupant Responsibilities: The occupant of each dwelling unit shall maintain that part of the dwelling he or she exclusively occupies free from infestation and shall be responsible for extermination when the infestation is caused by his or her failure to maintain the dwelling unit except as provided for in Section 6.1.3.

6.3 Extermination of Pest Animals and Bedbugs: Extermination shall be accomplished by eliminating the harborage place of pests and bedbugs, by removing or making inaccessible materials that may serve as their food or breeding ground and by treatments including but not limited to poisoning, spraying, fumigating, heat treating, or trapping.

7.0 Heating

Heating facilities in all dwelling units and rooming houses shall meet the following standards:

- 7.1 Heating facilities shall be provided when the outside temperature is less than 55°F (13°C).
- 7.2 Heating facilities shall be properly functioning and in good repair.
- 7.3 Heating facilities shall be able to maintain a room temperature of at least 65°F (18°C) in all habitable rooms, kitchens, and bathrooms. The maintenance of required heating levels shall be accomplished without overheating one room as a means of meeting minimum heating requirements for adjacent rooms. The temperature may be read and the requirement shall be met at a point three feet above floor level and three feet from an exterior wall.
- 7.4 Heating facilities shall be vented to the outside of the building. Un-vented fuel fired space heaters are prohibited in dwellings or rooming houses.
- 7.5 Every owner who provides heat as part of the rental agreement to occupants of dwelling units or rooming units shall maintain the provided heat at all times to all habitable rooms, kitchens, and bathrooms when the outside temperature is less than 55°F (13°C).

8.0 Natural and Mechanical Ventilation

- 8.1 The owner of dwellings and rooming houses shall provide ventilation to the outdoors as follows so as to not endanger the health and safety of the occupants:
 - 8.1.1 Every habitable room shall include at least one window or door in good repair located on an outside wall that is capable of being opened to admit fresh air.
 - 8.1.2 Screens shall be provided for all operable windows and for doors that are providing ventilation when a window is not available. All screens shall be maintained in good repair and be free from tears, holes, or other imperfections of either screen or frame that would admit insects such as flies or mosquitoes.
 - 8.1.3 All hallways and stairways in common spaces shall be adequately ventilated.
 - 8.1.4 Every bath, toilet or shower room shall be ventilated by direct access with the external air either by window, airshaft or ventilation fan. If a ventilation fan is used, it shall be vented directly to the exterior of the building and be of sufficient size to prevent the buildup of moisture.
 - 8.1.5 All clothing dryers shall be vented directly to the exterior of the building.
- 8.2 Use of vaporizers/humidifiers: Vaporizers/humidifiers shall not be used by dwelling or rooming house occupants or owners in such ways that cause an elevated relative humidity (above 60%), promoting the growth of microorganisms and visible mold.

9.0 Lighting and Electricity

- 9.1** Every habitable room in a dwelling unit or rooming house other than a kitchen shall contain at least two duplex electrical outlets or one duplex electrical outlet and one electrical light fixture.
- 9.2** Every kitchen in a dwelling unit or rooming house shall contain at least one electric light fixture and two duplex electrical outlets.
- 9.3** Every other room in a dwelling unit or rooming house shall contain at least one electric light fixture.
- 9.4** All building entrances in dwellings or rooming houses and all common areas in rooming houses or dwellings containing two or more dwelling units shall be adequately lighted to provide for safe and reasonable use and safe access and egress to and from the building.
- 9.5** All electrical systems in dwellings, rooming houses and on rented mobile home lots shall be maintained in safe working condition.

10.0 Structural Elements

- 10.1** Every owner of a dwelling or rooming house shall provide and maintain the foundation, floors, walls, doors, windows, ceilings, roof, staircases, chimneys and other structural elements of his or her dwelling, dwelling unit, rooming house or rooming unit so that it is weathertight, watertight, rodent proof and in good repair.
- 10.2** Every occupant of a dwelling or rooming house shall exercise reasonable care in the use of the structural elements of the building to maintain it in good working condition.
- 10.3** Every dwelling, dwelling unit, rooming house or rooming unit shall be maintained to be free from the regular or periodic appearance of standing water or excessive moisture, which may result in visible mold growth.

11.0 Mobile Homes on Rented Lots

- 11.1** It shall be the responsibility of the owner of a rented mobile home lot to provide connection to electrical services, water supply and sewage disposal to a location on each lot from which these services can be connected to the mobile home.
 - 11.1.1** Electrical Services: The mobile home lot owner is responsible for installation and maintenance of the electrical service to the main electrical panel in the home.

11.1.2 Water Supply: The mobile home lot owner is responsible for the maintenance of water lines to a point at which the lines surface under the mobile home.

11.1.3 Sewage Disposal: The mobile home lot owner is responsible for the maintenance of the sewage disposal system to the point where it surfaces from the ground to service the mobile home.

12.0 General Responsibilities

12.1 Owners:

12.1.1 No owner shall let to another for occupancy any dwelling, dwelling unit, rooming house, rooming unit or mobile home lot which does not comply with the requirements of this code. It shall be the responsibility of the owner to maintain all premises in compliance with this code.

12.1.2 No owner shall cause any water, sewer, equipment or utility which is required by this regulation to be removed, shut off or discontinued for any occupied dwelling, dwelling unit, rooming house, rooming unit or mobile home lot except for such temporary interruption as may be necessary while actual repairs or alterations are in process or during temporary emergencies.

12.1.3 No rental agreement containing any provision purporting to transfer responsibilities between owner and occupant other than as imposed herein, shall be effective for the purposes of this code.

12.2 Occupants:

12.2.1 No occupant shall use or occupy his or her dwelling unit, rooming unit or rented mobile home lot in such a way as to cause non-compliance with this code.

12.2.2 Every occupant shall exercise reasonable care in the use of his or her dwelling unit, rooming unit or rented mobile home lot and shall maintain it in such a manner that it does not create a health hazard for his or her neighbors.

12.3 Existing structures and premises that do not comply with provisions in this code shall be altered or repaired to achieve compliance.



ESTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE
UNA OPINIÓN O CONSEJO LEGAL



1-800-287-7971
1-802-864-0099
www.cvoeo.org



1-888-569-7368
1-802-985-2764
www.vtlandlord.com