



#17 괴롭힘

소유자의 괴롭힘이란 세입자를 그/그녀의 아파트에서 강제로 내보내거나, 또는 임대료안정화법(Rent Stabilization Law, RSL)이나 임대료규제법(Rent Control Law)에 따른 세입자의 권리를 포기하게 만들기 위한 과정입니다. 소유자는, 또는 소유자를 대표하는 누구라도, 세입자의 생활, 편안함, 또는 세입자의 아파트에서 누릴 수 있는 조용한 즐거움을 침해해서는 안됩니다. 침해는 서비스를 줄이거나 근거 없는 법정 절차를 포함합니다. 2014 임대법 수정안 (RCA 2014) 은 이를 DHCR에 잘못된 문서를 제공하거나 틀린 진술을 하는 행위 등으로 확장하였습니다.

괴롭힘은 세입자의 권리에 대한 심각한 폭력입니다. 뉴욕 주 주택 및 지역 사업부 (New York State Division of Housing and Community Renewal, DHCR) 는 괴롭힘 사례를 다루기 위한 집행부를 특별히 설치하였습니다. 이 부서는 임대료법 전문 변호사로 구성하였습니다. 그들은 뉴욕 주 내 임대료 규제 주택에 관련된 모든 괴롭힘 민원에 대응합니다.

적절하게 완료된 민원 양식에 따라, RA-60H “세입자의 민원(들) 진술 - 괴롭힘”, 해당 민원은 적절한 해결 방안을 결정하기 위해 검토를 거칩니다. 이 검토 과정은 세입자가 사실 괴롭힘 민원 대신 서비스 민원 중 리스 갱신 실패 또는 서비스 감소와 같은 다른 민원을 제시해야 하는지 결정합니다. 만약 그렇다면, 해당 기관은 세입자들에게 필요한 양식을 제공할 것입니다. 만약 민원에서 주장하는 사실들이 괴롭힘을 구성한다면, 이 사례를 공개하고 집행부의 변호사에게 배정합니다. 민원의 사본을 소유자에게 제공하고 집행부 변호사는 세입자와 소유자 간의 회의를 예정합니다. 해당 회의의 목적은 세입자의 괴롭힘 민원을 조사하고 드러난 문제를 해결하기입니다.

회의는 합의와, 모든 괴롭힘 행위가 중지되거나 또는 해결 방안을 완료하였는지 확인하기 위한 지속적인 사례 모니터링을 포함하는 해당 상황 하에서 필요하고 적합한 부서 지시 또는 다른 행동을 이끌어낼 수 있습니다.

소유자가 계속해서 불법적인 태도를 보이거나 혹은 그러한 행동을 하거나, 또는 부서의 지시를 따르는 데에 실패한다면, 집행부는 DHCR 관리 법 판사가 소유자에게 벌금을 징수하기에 앞서 공식 청문회를 진행합니다. 공식 청문회는 DHCR 사무실에서 진행하며 세입자와 소유자가 직접 출석해 진술해야 합니다. 많은 경우, 출석에 여러 일이 걸릴 수 있습니다.

세입자 괴롭힘의 유죄가 발견된 소유자에게는 초범은 최소 \$3,000의 벌금을 부과하며, 각 하위 행위 또는 한 명 이상의 세입자에게 행한 행위에 대해 최대 \$11,000를 부과합니다. 추가로, DHCR은 괴롭힘을 발견한 곳에 대해 임대료 인상을 허용하지 않습니다. 이러한 규제는 DHCR이 괴롭힘 발견을 해제한다는 명령을 발급할 때까지 계속됩니다.

귀하가 괴롭힘의 피해자라고 여겨지신다면, “세입자 민원 진술(들) - 괴롭힘” (DHCR 양식 RA-60H)을 귀하의자치구 또는 카운티 임대료 사무실에서 작성하거나, 또는 작성하여 보내십시오:

DHCR 집행부
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street
Jamaica, NY 11433

자세한 사항을 알아보거나 지원이 필요한 경우, 자치구 임대료 행정실을 방문하십시오.

Queens

92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433

Lower Manhattan

25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn

55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Bronx

1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Upper Manhattan

163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

Westchester

75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601