

Conditions Issues

Do I still need to pay my rent even if there are conditions issues?

Yes. While it's true that the law may provide a defense against a money claim when the landlord has failed to make repairs, it is extremely unlikely that a court will say a tenant is off the hook for an entire month or several months of rent.

Please note that there are usually some steps a tenant must take BEFORE withholding rent. By withholding rent without knowing if there is a valid defense, a tenant is taking a big risk of handing the landlord an easy nonpayment-based eviction. That said, there are resources to help a tenant find out what these steps are and how much of a month's rent to withhold. For more information, please visit rentervention.com.

Does the fact that there have been a lot of issues with the condition of the apartment affect an eviction case filed against me?

Generally, conditions issues are more likely to reduce a money judgment in an eviction case rather than prevent an eviction from being entered.

There are three factors that could influence the outcome of a trial based on habitability issues:

- What kind of tenant protections apply to the unit (depends on where and what kind of building);
- Whether the tenant can prove they gave the landlord the right notice (and access to the unit to fix the issue);
- The proof a tenant can offer about how serious the condition was and to what extent it made the apartment less habitable.

14 Day Letters

Under the Chicago Residential Landlord Tenant Ordinance (RLTO), tenants should alert their landlord of any conditions issues with their unit in writing, via a "14 day letter." Sending this letter means the landlord has 14 days to fix the issue, or the tenant may use a remedy under the RLTO. The RLTO offers 3 remedies: (1) withholding a portion of your rent (consult with a professional about the percentage you should withhold), (2) repairing the issue yourself or by hiring a professional and deducting the invoice out of your rent, or (3) breaking your lease and moving out within 30 days of the conclusion of the 14 day period. You can create a 14 day letter using rentervention.com.

Please note that not all apartments in Chicago are covered by the RLTO. Larger buildings are generally covered by the RLTO, but it might not apply if you live in a building of less than six units and your landlord also lives in the building, and therefore would not be able to use a 14 day letter to withhold rent. If you have a housing subsidy, you may also have a different process for conditions issues.

City Inspections

If you are having an issue with your apartment, you should call the Department of Buildings by calling 311 or using the 311 app or website to ask for an inspection so you have a paper trail of this issue with the city. If the issues are severe enough, the city may open an administrative case against your landlord for failing to maintain conditions.

Problemas de condiciones

¿Todavía necesito pagar mi alquiler aunque haya problemas de condiciones?

Sí. Si bien es cierto que la ley puede proporcionar una defensa contra una reclamación de dinero cuando el propietario no ha hecho reparaciones, es extremadamente improbable que un tribunal diga que un inquilino está desenganchado durante un mes entero o varios meses de alquiler.

Tenga en cuenta que normalmente hay algunos pasos que un inquilino debe tomar ANTES de retener el alquiler. Al retener el alquiler sin saber si hay una defensa válida, un inquilino está tomando un gran riesgo de darle al propietario un desalojo fácil basado en el no pago. Dicho esto, hay recursos para ayudar a un inquilino a averiguar cuáles son estos pasos y cuánto de un mes de alquiler retener. Para obtener más información, visite rentervention.com.

El hecho de que hay muchos problemas con la condición del apartamento afecta el caso de desalojo presentado contra mí?

En general, es más probable que los problemas de condiciones reduzcan un juicio monetario en un caso de desalojo en lugar de evitar que se ingrese un desalojo.

Hay tres factores que podrían influir en el resultado de un ensayo basado en cuestiones de habitabilidad:

- Qué tipo de protecciones para inquilinos se aplican a la unidad (depende de dónde y qué tipo de edificio);
- Si el inquilino puede probar que le dio al propietario el aviso correcto (y acceso a la unidad para solucionar el problema);
- La prueba que un inquilino puede ofrecer sobre la gravedad de la condición y hasta qué punto hizo que el apartamento fuera menos habitable.

Cartas de 14 días

Bajo la Ordenanza de Arrendadores Residenciales de Chicago (RLTO), los inquilinos deben alertar a su arrendador de cualquier problema de condiciones con su unidad por escrito, por medio de una “carta de 14 días”. Enviar esta carta significa que el propietario tiene 14 días para arreglar el problema, o que el inquilino puede usar un remedio bajo la RLTO. La RLTO ofrece 3 remedios: (1) retener una porción de su renta (consultar con un profesional sobre el porcentaje que usted debe retener), (2) reparar el asunto usted mismo o contratando a un profesional y deduciendo la factura de su alquiler, o (3) romper su contrato de arrendamiento y mudarse dentro de los 30 días de la conclusión del período de 14 días. Puede crear una carta de 14 días utilizando rentervention.com.

Por favor tenga en cuenta que no todos los apartamentos en Chicago están cubiertos por el RLTO. Los edificios más grandes generalmente están cubiertos por la RLTO, pero podría no aplicarse si usted vive en un edificio de menos de seis unidades y su propietario también vive en el edificio, y por lo tanto no podría usar una carta de 14 días para retener el alquiler. Si usted tiene un subsidio de vivienda, también puede tener un proceso diferente para asuntos de condiciones.

Inspecciones de la ciudad

Si usted está teniendo un problema con su apartamento, usted debe llamar al Departamento de Edificios llamando al 311 o usando la aplicación 311 o el sitio web para pedir una inspección para que tenga un rastro de papel de este problema con la ciudad. Si los problemas son lo suficientemente severos, la ciudad puede abrir un caso administrativo contra su arrendador por no mantener las condiciones.

居住条件问题

即使有条件问题，我还需要支付租金吗？

是的。虽然法律确实可以在房东未能进行维修时为索赔提供辩护，但法院极不可能说租户整整一个月或几个月的租金都摆脱了困境。

请注意，租户在扣缴租金之前通常必须采取一些步骤。通过在不知道是否有有效辩护的情况下扣留租金，租户冒了很大的风险，将房东简单地基于未付款的驱逐。也就是说，有资源可以帮助租户了解这些步骤是什么，以及要扣留多少一个月的租金。欲了解更多信息，请访问 rentervention.com。

公寓状况存在很多问题这一事实是否会影响对我提起的驱逐案件？

一般来说，条件问题更有可能减少驱逐案件中的金钱判断，而不是阻止驱逐的进入。

基于可居住性问题，可能会影响试验结果的三个因素：什么样的租户保护适用于该单元（取决于在哪里和什么样的建筑物）；

承租人是否可以证明他们向房东发出了正确的通知（以及访问单位以解决问题）；

租户可以提供的证明，证明情况有多严重，以及在多大程度上使公寓不适合居住。

14 天信函

根据芝加哥住宅房东租户条例 (RLTO)，租户应通过“14 天信函”以书面形式提醒房东其单位的任何条件问题。发送这封信意味着房东有 14 天的时间来解决问题，或者租户可以使用 RLTO 下的补救措施。RLTO 提供 3 种补救措施：(1) 预扣部分租金（请咨询专业人士，了解应预扣的百分比），(2) 自行解决问题或聘请专业人士并从租金中扣除发票，或(3) 在 14 天期限结束后的 30 天内解除您的租约并搬出。您可以使用

rentervention.com 创建一封 14 天的信函。

请注意，并非芝加哥的所有公寓都包含在 RLTO 范围内。RLTO 通常涵盖较大的建筑物，但如果您住在少于六个单元的建筑物中并且您的房东也住在该建筑物中，则它可能不适用，因此无法使用 14 天的信来预扣租金。如果您有住房补贴，您可能也有不同的条件问题处理程序。

市检

如果您的公寓有问题，您应该致电 311 或使用 311 应用程序或网站联系建筑部，要求进行检查，以便您在该市获得有关此问题的书面记录。如果问题足够严重，该市可能会因房东未能维持条件而对您的房东提起行政诉讼。