



State of New Jersey
DEPARTMENT OF COMMUNITY AFFAIRS
101 SOUTH BROAD STREET
PO BOX 802
TRENTON, NJ 08625-0802

PHILIP D. MURPHY
Governor

LT. GOVERNOR SHEILA Y. OLIVER
Commissioner

August 31, 2021

Notice to all Landlords and Tenants – New Law affects Tenant and Landlord Rights

On August 4, 2021, Governor Murphy signed a new law into place that winds down NJ's eviction moratorium and provides critical protections to renter households who experienced economic hardship during the pandemic. Please read below and take action today.

What does the new eviction and homelessness prevention law do?

NJ's eviction protection is no longer automatic! Tenants must take action to be protected from eviction.

The law's eviction & removal protections are based on household income level. The law also prohibits the reporting of rental arrears debt to credit agencies or debt collectors or to other landlords, imposes strict fines on landlords who report such debt, strictly prohibits the sale of civil debt related to rental arrears.

In order to ensure that your household benefits from these protections, ***you must complete the Income Self-Certification Form ("Form").***

You should complete the Form online <https://covid19.nj.gov/renter> as soon as possible. If you are not able to do so online, you may call 609-490-4550 for assistance.

For eviction actions ***not based*** on non-payment of rent (or failure to pay rent increase or for habitual late payment), the eviction moratorium was lifted on August 4, 2021.

For eviction actions based on non-payment of rent (or failure to pay rent increase or for habitual late payment) the eviction moratorium expires on August 31, 2021, except for those with certain self-certified income levels, for whom it expires on December 31, 2021. Tenants may also need to self-certify COVID-related hardship and declare that they've applied to rental assistance they might be eligible to receive in order to be protected from eviction through the end of the year. Tenants can determine which income level they fall into and how they might be protected by submitting their household income self-certification.

What should tenants do?

In order to ensure that you're protected, ***SELF-CERT TODAY!*** Online at <https://covid19.nj.gov/renter> or by calling **609-490-4550** for assistance. Tenants experiencing difficulty in paying rent should apply for rental assistance today here:

<https://njdca.onlinepha.com/>. If you need technical assistance or do not have Internet access, please call (609) 490-4550 for help.

What does the Form do?

Submitting the Form allows the Department of Community Affairs (DCA) to access the information you provide. The online Form completion tool allows you to enter an email address. Your Form will be sent to the email address provided. You should retain a copy of the Form for your records.

The online tool also allows you to send the Form directly to the court if you have a docket number for an eviction case that has been filed against you. If there is a pending eviction action against you for unpaid rent accrued between March 1, 2020 and December 31, 2021, include the docket number on your Form and select the option to send it directly to the court. The court will notify you when the Form has been processed. Based on your household income level, your case may be dismissed.

If there is not a pending eviction action against you at the time you complete the Form, your Form will be retained in a database. Should an eviction action be filed against you for rent accrued between March 1, 2020, and August 31, 2021, or, in the case of a tenant who certifies that they: (1) reside in a very low-, low-, or moderate-income household ; (2) have suffered economic hardship due to COVID-19; and (3) have applied for rental assistance for which they are eligible, for rent accrued between March 1, 2020 and December 31, 2021, your Form will be filed with the court at that time. The court will notify you when the Form has been processed. Based on your household income level, your case may be dismissed. *However, you should bring a copy of your Form with you to any legal proceedings you are summoned to attend.* If your case is dismissed, don't forget to apply for rental assistance! You still owe arrears even if your case has been dismissed or a case has not yet been filed against you.

Frequently Asked Questions about the self-certification process can be accessed here: <https://covid19.nj.gov/faqs/nj-information/uncategorized/renter-self-certification-process-and-faqs> OR by telephone by calling: 609-490-4550.

I need help with utilities or other assistance or I'm a landlord who needs help, what do I do?

Go to <https://nj.gov/dca/> for information about utility assistance and about the Jersey state program for renters and landlords.

Please use this link for local programs available (county and municipal) and their eligibility requirements:

<https://www.consumerfinance.gov/coronavirus/mortgage-and-housing-assistance/renter-protections/find-help-with-rent-and-utilities/>



State of New Jersey
DEPARTMENT OF COMMUNITY AFFAIRS
101 SOUTH BROAD STREET
PO Box 802
TRENTON, NJ 08625-0802

PHILIP D. MURPHY
Governor

LT. GOVERNOR SHEILA Y. OLIVER
Commissioner

31 de agosto, 2021

Aviso a todos los arrendadores y arrendatarios – La nueva ley afecta los derechos del arrendatario y del arrendador

El 4 de agosto de 2021, el gobernador Murphy promulgó una nueva ley que pone fin a la moratoria de desalojos en Nueva Jersey y que proporciona garantías cruciales a las familias arrendatarias que tuvieron dificultades económicas durante la pandemia. Por favor, lea a continuación y tome medidas hoy.

¿Qué significa la nueva ley de prevención de desalojos y del desamparo?

¡La protección contra desalojos de Nueva Jersey ya no es automática! Los arrendatarios deben tomar medidas para protegerse contra el desalojo.

Las garantías de la ley contra el desalojo y remoción se basan en el nivel de ingresos de la familia. La ley también prohíbe la notificación de deudas atrasadas en los pagos del alquiler a las agencias de crédito o cobradores de morosos o a otros arrendadores, impone multas estrictas a los arrendadores que reporten dichas deudas, prohíbe estrictamente la venta de deuda civil relacionada con los atrasos de alquiler.

Para asegurarse de que su familia se beneficie de estas garantías, debe **completar el Formulario de Autocertificación de Ingresos (Formulario).**

Debe completar el formulario en línea en <https://covid19.nj.gov/renter> tan pronto como sea posible. Si no puede hacerlo en línea, llame al 609-490-4550 para obtener ayuda.

En el caso de demandas por desalojo **no basadas** en la falta de pago del alquiler (o incumplimiento del pago del aumento del alquiler o por retraso habitual), la moratoria de desalojo se levantó el 4 de agosto de 2021.

En el caso de demandas de desalojo basadas en la falta de pago del alquiler (o incumplimiento del pago del aumento del alquiler o por retraso habitual) la moratoria de desalojo vence el 31 de agosto de 2021, salvo para quienes tengan determinados niveles de ingreso autocertificado, que vence el 31 de diciembre de 2021. Los arrendatarios también tendrían que autocertificar sus dificultades económicas relacionadas con la COVID y declarar que han solicitado asistencia de alquiler y podrían ser elegibles para recibir protección contra el desalojo hasta finales de año. Los arrendatarios pueden determinar en qué nivel de ingresos se encuentran y cómo podrían estar protegidos mediante la presentación de la autocertificación de sus ingresos familiares.

¿Qué deben hacer los arrendatarios?

Con el fin de garantizar que usted está *protegido*, ¡**AUTOCERTIFIQUESE HOY!** en línea en <https://covid19.nj.gov/renter> o llame al **609-490-4550** para obtener ayuda. Los arrendatarios que tengan dificultades económicas para pagar el alquiler deben solicitar asistencia de alquiler hoy aquí: <https://njdca.onlinepha.com/>. Si necesita asistencia técnica o no tiene acceso a Internet, llame al **(609) 490-4550** para obtener ayuda.

¿Qué se logra con el Formulario?

La presentación del formulario permite que el Departamento de Asuntos Comunitarios (DCA) tenga acceso a la información que usted proporciona. La herramienta de llenado de formularios en línea le permite indicar una dirección de correo electrónico. El formulario se enviará a la dirección de correo electrónico proporcionada. Debe conservar una copia del formulario para sus archivos.

La herramienta en línea también le permite enviar el Formulario directamente al juzgado si tiene un número de expediente para un caso de desalojo que se ha presentado en su contra. Si hay una demanda de desalojo pendiente en su contra por alquileres no pagados acumulados entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2021, incluya el número de expediente en su Formulario y seleccione la opción de envío directamente al juzgado. El juzgado le notificará cuando el Formulario se haya procesado. Según el nivel de ingresos de su familia, su caso puede desestimarse.

Si no existe una demanda de desalojo pendiente en su contra en el momento en que complete el Formulario, este se mantendrá en una base de datos. En caso de que se presente una demanda de desalojo en su contra por alquileres acumulados entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de agosto de 2021, o, si un arrendatario declara: (1) que reside en un hogar de ingresos muy bajos, bajos o moderados; (2) que ha tenido dificultades económicas debido a la COVID-19; y (3) que ha solicitado asistencia de alquiler para la que es elegible, para alquileres acumulados entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2021, su Formulario se presentará ante el juzgado en ese momento. El juzgado le notificará cuando el Formulario se haya procesado. Según el nivel de ingresos de su familia, su caso puede desestimarse. *Sin embargo, debe llevar una copia de su formulario a cualquier diligencia legal a la que sea convocado/a para asistir.* Si su caso es desestimado, ¡no olvide solicitar asistencia para alquiler! Usted todavía tiene pagos atrasados incluso si su caso se hubiese desestimado o si aún no se hubiese presentado una demanda en su contra.

Se puede acceder a las preguntas frecuentes sobre el proceso de autocertificación aquí: - <https://covid19.nj.gov/faqs/nj-information/uncategorized/renter-self-certification-process-and-faqs> O por teléfono llamando al: 609-490-4550.

Si necesito ayuda para el pago de los servicios públicos u otra asistencia o si soy un arrendador que necesita ayuda, ¿qué hago?

Vaya a <https://nj.gov/dca/para> obtener información sobre asistencia para servicios públicos y sobre el programa estatal para arrendatarios y arrendadores.

Por favor use el siguiente enlace para tener información sobre los programas locales disponibles (condado y municipal) y los requisitos de elegibilidad:

<https://www.consumerfinance.gov/coronavirus/mortgage-and-housing-assistance/renter-protections/find-help-with-rent-and-utilities/>