



Economic Justice

Protecting Renter's Rights: Late Fees and Eviction Court Reform in Colorado

Background: Existing housing policies heavily favor landlords and large rental corporations at the expense of renters. The coronavirus pandemic has only exacerbated these unjust policies and put thousands of Coloradans at risk of losing their home. In Colorado there is no permanent local or state policy which caps the amount that a landlord can charge a tenant as a late fee and there is no meaningful penalty for landlords who unlawfully lock out their tenants during the eviction process.

WHY PROMOTE RENTER'S RIGHTS FOR COLORADO?

- Late fees are not uniform across the state. There is a wide disparity in the amounts that tenants are charged. These fees can be compounding and excessive without proper oversight. In Colorado, late fees per month can be as high as 30% of monthly rent.
- About 38 percent of Denver area residents rent their housing, according to the online real estate information service Trulia. But among all ethnic groups, Latinos overwhelmingly had the highest percentage of renters, about 65 percent.
- 1 in 4 Colorado renters spend more than 50% of their income on housing. This financial burden is exacerbated by a variety of residential fees, including rental late fees. As a result, many renters who are struggling to pay for these fees find themselves in a cycle of debt, and in the worst case, faced with eviction and the threat of losing their home.
- In Colorado from 1990-2017, the share of affordable rental units decreased. Meanwhile, the median rent is going up. A report by the Center on Budget and Policy Priorities (CBPP) shows the median rent in Colorado has increased by 24% since 2001.
- 1 in 5 renters were late on rent during the pandemic with Black and Latino renters facing the greatest hardship.
- Due to past and current racist policies and practices, communities of color are disproportionately at risk of eviction. Studies from cities across the country have shown that people of color, particularly Black and Latinx people, constitute approximately 80% of people facing eviction.
- Black households are twice as likely than white households to be evicted. Evictions can lead to prolonged homelessness, mental and physical health problems, damaged credit, and poor attendance and learning outcomes amongst school-age children.



Justicia Económica

Protección de los Derechos de los Inquilinos: Reforma de los Tribunales de Desalojo y Cargos por Pagos Atrasados en Colorado

Antecedentes: Las políticas de vivienda que existen favorecen en gran medida a los propietarios y las grandes corporaciones de alquiler a expensas de los inquilinos. La pandemia de coronavirus solo ha empeorado estas políticas injustas y ha puesto a miles de habitantes de Colorado en riesgo de perder su hogar. En Colorado no existe una política local o estatal permanente que limite la cantidad que un propietario puede cobrar a un inquilino como cargo por pago atrasado y no hay una multa significativa para los propietarios que bloquean ilegalmente a sus inquilinos durante el proceso de desalojo.

¿POR QUÉ PROMOVER LOS DERECHOS DE LOS INQUILINOS PARA COLORADO?

- Los cargos por pagos atrasados no son uniformes en todo el estado. Existe una gran disparidad en las cantidades que se cobran a los inquilinos. Estas tarifas pueden resultar agravantes y excesivas sin una supervisión adecuada. En Colorado, los cargos por pago atrasado por mes pueden llegar al 30% del alquiler mensual.
- Alrededor del 38 por ciento de los residentes del área de Denver alquilan su vivienda, según el servicio de información inmobiliaria en línea Trulia. Pero entre todos los grupos étnicos, los latinos tenían el porcentaje más alto de inquilinos, alrededor del 65 por ciento.
- 1 de cada 4 inquilinos de Colorado gasta más del 50% de sus ingresos en vivienda. Esta carga financiera se ve agravada por una variedad de tarifas residenciales, incluido los cargos por pagos atrasados. Como resultado, muchos inquilinos que luchan por pagar estas tarifas se encuentran en un ciclo de deudas y, en el peor de los casos, enfrentan el desalojo y la amenaza de perder su casa.
- En Colorado de 1990 a 2017, la proporción de unidades de alquiler asequibles disminuyó. Mientras tanto, la renta media aumenta. Un informe del Center on Budget and Policy Priorities (CBPP) muestra que la renta media en Colorado ha aumentado un 24% desde 2001.
- 1 de cada 5 inquilinos se retrasó en el pago de la renta durante la pandemia y los inquilinos negros y latinos enfrentaron las mayores dificultades.
- Debido a las políticas y prácticas racistas pasadas y actuales, las comunidades de color corren un riesgo desproporcionado de ser desalojadas. Los estudios de ciudades de todo el país han demostrado que las personas de color, en particular las personas negras y latinas, constituyen aproximadamente el 80% de las personas que enfrentan el desalojo.
- Los hogares de personas negras tienen el doble de probabilidades de ser desalojados que los hogares de personas blancas. Los desalojos pueden provocar una falta de vivienda, problemas de salud mental y física, daño en el crédito y resultados de aprendizaje y mala asistencia entre los niños en edad escolar.