



For Immediate Release – May 30, 2017

Contact: Amy Nelson, Executive Director
Fair Housing Center of Central Indiana
Phone: 317-644-0673 x1001
Email: anelson@fhcci.org

**FAIR HOUSING LAWSUIT ALLEGING DISCRIMINATION AGAINST
PERSONS OF COLOR FILED AGAINST INDIANAPOLIS RENT-TO-OWN COMPANIES**

INDIANAPOLIS – Today, the Fair Housing Center of Central Indiana (FHCCI) and four Indianapolis residents announce the filing of a federal class action lawsuit against Rainbow Realty Group, Empire Holding Corp., and James R. Hotka of Indianapolis, Indiana. The complaint alleges that the Defendants violated civil rights and consumer protection laws, including the federal Fair Housing Act, the federal Equal Credit Opportunity Act, the Truth in Lending Act, and Indiana landlord-tenant laws. The Defendants’ scheme involves almost 1,000 houses in Marion County, Indiana.

“The FHCCI has received numerous complaints about these Defendants and their rent-to-own scheme,” said Amy Nelson, Executive Director of the FHCCI. “We have found that people enter into the transaction believing they are achieving the American dream of homeownership only to discover a nightmare.”

The complaint alleges that Defendants have structured their rent-to-own scheme to saddle consumers with all of the disadvantages of renting and all of the disadvantages of buying, reserving all the benefits of both for themselves. It alleges that Defendants are fully aware of the terrible condition of their houses, but many of the serious problems cannot be discerned by prospective customers prior to contract. Defendants nonetheless vastly and unjustifiably inflate the sales price by 300%, 400%, even 500% when they sell a house through their rent-to-own program. Defendants will purchase a rundown house for \$10,000, for example, and sell it without any repairs to an unsuspecting victim for \$40,000. The complaint alleges that Defendants count on customers not knowing the true condition or value of their houses before they sign a contract.

In addition to inflated sales prices, Defendants strip what little wealth their customers have through exorbitant interest rates and high late fees. The complaint alleges that consumers sign contracts not just with a false impression of the quality of the house, but also with the false impression that they are entering into a typical house purchase with a typical mortgage. When they struggle to make the necessary repairs to live in their homes, Defendants offer them shoddy, overpriced

repairs that are then incorporated into their monthly payments, again increasing the likelihood that the contracts will fail.

The complaint also alleges that Defendants intentionally target their predatory rent-to-own scheme at Marion County's high-minority neighborhoods and minority residents.

"The FHCCI has interviewed dozens of people who put hundreds to thousands of dollars into their homes in the hope of getting their houses to a condition that was livable, depleting their finances, until eventually they were overwhelmed. They are then evicted, without any protection or recognition of the equity they had put into their homes," continued Nelson.

The case has been filed in the US District Court, Southern District of Indiana. The Plaintiffs are represented by Glenn Schlactus, Laura Arandes, and Rob Friedman of Relman, Dane & Colfax.

A copy of the filed complaint can be found on the [FHCCI's News Page](#).

If you have entered into an agreement with the Defendants or believe you may have been discriminated against in a housing related transaction, please contact the Fair Housing Center of Central Indiana at 317-644-0673 or info@fhcci.org.

The Fair Housing Center of Central Indiana (FHCCI) is a private, non-profit fair housing organization founded in 2011 and based in Indianapolis, Indiana. Its mission is to ensure equal housing opportunities by eliminating housing discrimination through advocacy, enforcement, education and outreach. For more information, visit: www.fhcci.org

Part of the work that provided the basis for this publication was supported by funding under a grant with the U.S. Department of Housing and Urban Development. The substance and findings of the work are dedicated to the public. The author and publisher are solely responsible for the accuracy of the statements and interpretations contained in this publication. Such interpretations do not necessarily reflect the views of the Federal Government.



Para Distribución Inmediata – Mayo 30, 2017

Contacto: Amy Nelson, Directora Ejecutiva
Centro de Vivienda Justa de Indiana Central
Teléfono: 317-644-0673 x1001
Correo Electrónico: anelson@fhcci.org

SE PRESENTO UNA DENUNCIA DE VIVIENDA JUSTA ALEGANDO QUE LAS COMPANIAS DE INDIANAPOLIS QUIENES OFRECEN VIVIENDAS CON OPCION A COMPRA, DISCRIMINAN A LAS PERSONAS DE COLOR

INDIANAPOLIS - Hoy, el Centro de Vivienda Justa de Indiana Central (FHCCI) y cuatro residentes de Indianápolis anuncian la presentación de una demanda federal colectiva de clase contra Rainbow Realty Group, Empire Holding Corp. y James R. Hotka de Indianápolis, Indiana. La queja alega que los demandados violaron las leyes de derechos civiles y de protección al consumidor, incluyendo la Ley Federal de Vivienda Justa, la Ley Federal de Igualdad de Oportunidades de Crédito, la Ley Federal sobre la Veracidad en los Préstamos y la Ley de Propietarios e Inquilinos en Indiana. El plan de los Demandados involucra a casi 1.000 casas en el condado de Marion, Indiana.

"El FHCCI ha recibido numerosas quejas en contra de los demandados y su esquema de renta con opción a compra," dijo Amy Nelson, Directora Ejecutiva del FHCCI. "Hemos encontrado que las personas entran en la transacción creyendo que están logrando el sueño americano de ser propietarios de una vivienda y al final se encuentran en una pesadilla."

La denuncia alega que los demandados han estructurado su sistema de renta con opción a compra para enganchar a los consumidores con todas las desventajas del alquiler y todas las desventajas de comprar, reservando así todos los beneficios para ellos. Esta denuncia también alega que los Demandados son plenamente conscientes de la terrible condición de sus casas, pero muchos de los problemas serios no pueden ser discernidos por los posibles clientes antes de firmar el contrato. Sin embargo, los demandados injustificadamente realizan una inflación del precio de venta en un 300%, un 400%, e incluso un 500% cuando venden una casa a través de su programa de alquiler con opción a compra. Por ejemplo, los acusados comprarán una casa deteriorada por \$10,000, y la venderán sin hacerle ninguna reparación por \$ 40,000 a una víctima inocente. La queja alega que los Demandados cuentan con clientes que no conocen la verdadera condición o el valor de sus casas antes de firmar un contrato.

Además de la inflación en los precios de venta, los demandados le quitan la poca riqueza que sus clientes tienen a través del cobro de tasas de interés exorbitantes y de los altos cargos por

pagos atrasados. La denuncia alega que los consumidores firman contratos no sólo con una falsa impresión de la calidad de la casa, sino también con la falsa impresión de que están realizando una compra de vivienda típica con una hipoteca típica. Cuando los consumidores tienen problemas para hacer las reparaciones necesarias que les permita vivir en sus hogares, los demandados les ofrecen reparaciones de mala calidad y de alto costo que luego pueden ser incorporadas a sus pagos mensuales, aumentando de nuevo la probabilidad de que los contratos fracasen.

La queja también alega que los demandados intencionalmente dirigen su esquema predatorio de renta con opción a compra, a los vecindarios con un alto nivel de minorías del Condado de Marion.

"El FHCCI ha entrevistado a docenas de personas que colocan cientos de miles de dólares en sus casas con la esperanza de que sus hogares tengan una condición habitable, agotando sus finanzas, hasta que ellas finalmente terminan abrumadas. Luego son desalojadas, sin ninguna protección o reconocimiento del capital que han invertido en sus casas," continuó Nelson.

El caso se ha presentado en el Tribunal de Distrito de los Estados Unidos, Distrito Sur de Indiana. Los Demandantes están representados por Glenn Schlactus, Laura Arandes, y Rob Friedman de Relman, Dane & Colfax.

Se puede encontrar una copia de la queja presentada en la página de noticias de la FHCCI.

Si usted ha firmado un acuerdo con los Demandados o cree que puede haber sido discriminado en una transacción relacionada con la vivienda, comuníquese con el Centro de Vivienda Justa de Indiana Central al 317-644-0673 o info@fhcci.org.

El Centro de Vivienda Justa de Indiana Central (FHCCI) es una organización privada sin fines de lucro, fundada en el 2011 y con sede en Indianápolis, IN. Su misión es garantizar la igualdad de oportunidades de vivienda mediante la eliminación de la discriminación a través de la promoción, la ejecución, la educación y la divulgación. Para obtener más información, visite: www.fhcci.org

Parte del trabajo que proporciono la base para esta publicación fue apoyada por fondos bajo un acuerdo de concesión/cooperación con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. La sustancia y los resultados de este trabajo están dedicados al público. El autor y el editor son los únicos responsables de la exactitud de las declaraciones e interpretaciones contenidas en esta publicación. Tales interpretaciones no necesariamente reflejan los puntos de vista del Gobierno Federal.