

UNSAFE OR INHABITABLE HOUSING CONDITIONS

safe,
affordable,
accessible,
discrimination-free,
housing for all.

 **FAIR
HOUSING
CENTER**
of CENTRAL INDIANA

For more information, visit
www.fhcci.org
or scan this QR code:



Substandard Housing

A housing unit is *habitable* if people can safely live inside. It means it is safe, clean, and livable, and meets local and state health code requirements. If a unit fails to meet basic livability requirements, it is considered “substandard” or *inhabitable*.

Examples which may be substandard

- Mold or indoor water leaks
- Insects or rodent infestation
- Broken air conditioning or heating
- Doors or windows that won't close or lock
- Exposed wiring in electrical outlets

Can I withhold my rent?

No. Generally, Indiana law does not protect tenants who withhold their rent to force their landlord to make repairs. If you decide to withhold your rent, your landlord likely has grounds to file for an eviction for nonpayment of rent, which could impact your habitability claim. Given Indiana's weak tenant protections, it is important to take precautionary steps to protect yourself as a renter in these situations.

What steps should I take?

1. **Document everything** by taking photos or videos or the problem, and keep communication with your housing provider in writing.
2. **Keep a log** of the dates when you had problems, who you contacted, what their response was, etc.
3. **Review your lease** and search for sections related to maintenance and upkeep of the property to understand who is responsible.
4. **Contact your housing provider** to share your concerns, attaching any documentation, and ask that they respond *in writing* and by a set date.
5. **Contact the FHCCI** or the below resources regarding your concerns.

Other resources

- Indiana Legal Services
- Your local county health department
- Attorney General Consumer Protection Division
- www.indianalegalhelp.org

This is not legal advice. Please consult an attorney.

We're here to help!

Does your unit have a maintenance issue that is impacting your disability?

Is there a water leak that your landlord won't fix that is causing mold?

Has your child's health worsened since living in your house?

Want to know the best way to document your case?

Have you entered into a land contract or rent-to-own and are experiencing habitability issues?

Contact us:



317-644-0673
Toll-Free: 855-270-7280
Relay: 711



info@fhcci.org
www.fhcci.org



@FairHousingIN

The mission of the FHCCI is to *facilitate open housing for all people* by:

- ensuring the availability of affordable and accessible housing;
- promoting housing choice and homeownership;
- advocating for an inclusive housing market;
- working towards stable and equitable communities; and
- eradicating discrimination within Central Indiana, the State of Indiana, and nationally.

CONDICIONES DE VIVIENDA INSEGURAS O INHABITABLES

viviendas seguras, asequibles, accesibles, sin discriminación, para todos.

 **FAIR HOUSING CENTER**
of CENTRAL INDIANA

Para más información, visite

www.fhcci.org

o escanee este código QR:



Viviendas precarias

Una vivienda es *habitabile* si las personas pueden vivir en ella con seguridad. Significa que es segura, limpia, habitable y cumple los requisitos de los códigos sanitarios locales y estatales. Si una unidad no cumple los requisitos básicos de habitabilidad, se considera "precaria" o *inhabitable*.

Ejemplos de condición precaria

- Moho o fugas de agua en interiores
- Infestación de insectos o roedores
- Aire acondicionado o calefacción averiados
- Puertas o ventanas que no cierran o no se bloquean
- Cableado expuesto en tomas de corriente

¿Puedo retener el alquiler?

No. En general, la ley de Indiana no protege a los inquilinos que retienen el alquiler para obligar al propietario a hacer reparaciones. Si decide retener el alquiler, es probable que el propietario tenga motivos para solicitar el desahucio por impago del alquiler, lo que podría afectar su demanda de habitabilidad. Dada la débil protección de los inquilinos en Indiana, es importante tomar medidas de precaución para protegerse en estas situaciones.

¿Qué medidas debo tomar?

1. **Documente todo** tomando fotos o videos del problema y mantenga la comunicación con su proveedor de vivienda por escrito.
2. **Lleve un registro** de las fechas en las que ha tenido problemas, con quién se ha puesto en contacto, cuál ha sido su respuesta, etc.
3. **Revise su contrato de alquiler** y busque las secciones relacionadas con el mantenimiento y la conservación de la propiedad para saber quién es el responsable.
4. **Póngase en contacto con su proveedor de vivienda** para exponerle sus preocupaciones, adjuntando cualquier documentación, y pídale que le responda por escrito y hasta una fecha determinada.
5. **Póngase en contacto con el Centro de Vivienda Justa del Centro de Indiana (Fair Housing Center of Central Indiana, FHCCI)** o con los recursos que se indican a continuación en relación con sus preocupaciones.

Otros recursos

- Servicios jurídicos de Indiana
- Su departamento de salud del condado
- Fiscal general División de Protección del Consumidor
- www.indianalegalhelp.org

Esto no es asesoramiento jurídico. Consulte a un abogado.

¡Estamos aquí para ayudarlo!

¿Su unidad tiene algún problema de mantenimiento que afecte su discapacidad?

¿Hay una fuga de agua que el propietario no quiere arreglar y que está causando moho?

¿Ha empeorado la salud de su hijo desde que vive en su casa?

¿Desea saber cuál es la mejor manera de documentar su caso?

¿Firmó un contrato de alquiler con opción a compra y tiene problemas de habitabilidad?

Póngase en contacto con nosotros:



317-644-0673
Llame gratis: 855-270-7280
Retransmisión: 711



info@fhcci.org
www.fhcci.org



@FairHousingIN

La misión del FHCCI es *facilitar la disponibilidad de viviendas para todos* a través de:

- garantizar la disponibilidad de viviendas asequibles y accesibles;
- promover la elección de vivienda y su propiedad;
- abogar por un mercado de vivienda inclusivo;
- trabajar por comunidades estables y equitativas, y
- erradicar la discriminación en el centro de Indiana, el estado de Indiana y el país.