

Your Legal Rights Under State Law 327C

Storm Shelters and Evacuation

Parks with 10 or fewer homes are not required to have a storm shelter. However they are required to have an evacuation plan that must be approved by the local municipality.

Parks with more than 10 homes licensed prior to March 1, 1988 must provide either a storm shelter or an evacuation plan. Parks licensed after March 1, 1988 must provide a shelter within the park

Reasonable Rule

Park rules, leases and regulations must:

- promote the convenience and safety of the residents. It must promote the good appearance and efficient operation of the park, protect the park premises and fairly distribute services and facilities.
- not be retaliatory or discriminatory in nature
- inform residents of acceptable and unacceptable behavior.

Unreasonable and Illegal Rules

Unreasonable rules are not allowed and include but are not limited to:

- prohibiting a resident from putting a reasonably sized “for sale” sign on their home.
- requiring a resident to use the services of a particular dealer or broker for an in park sale.
- requiring a resident or prospective resident to buy goods or services from a particular vendor—including the park owner.
- requiring more than one occupant of a home to have an ownership interest in the home.

Parks cannot make rules that conflict with a resident’s privacy within their home and freedom of expression within the park.

Park Rule Changes

Law requires an owner to give residents 60 days written notice before changes take effect. All change must be reasonable. Any new rule that “substantially modifies” previous policies can only be enforced against new residents. Residents are not required to sign a new lease.

Substantial modification is defined as

- significantly diminishing or eliminating the park owner’s material obligation.
- significantly limiting resident’s rights, privileges or freedom of action.
- involving a significant new expense for a resident

Rent Increase

A park owner must give residents 60 days’ written notice of any rent increase. The owner may only increase the rent twice in 12 months and the increase must be “reasonable.”

Eviction

There are only eight reasons for which a resident may be evicted.

- Late rent or utility charges owed to the park
- Resident failure to comply with a law or government rule relating to manufactured home parks.
- Breaking the terms of the lease or park rules
- Repeated violations of lease or park rules
- If the resident is significantly annoying or endangering other residents or park personnel
- If a park is going to close
- If it is necessary for the health and safety of the park
- Resident gives false information in the lease application.

Park Closing

Park owner must provide a “closure statement” to state of Minnesota, local planning agency, and each resident nine months before the planned closing. The “closure statement” must say the park is closing and it must list replacement housing within 25 miles of the park as well as give estimates for moving homes from the park.

A public hearing is required through the local municipality to determine the impact of the park closing on residents. The Manufactured Home Relocation Trust Fund provides relocation compensation in the event of a park closing.

45 Day Right of First Refusal

If a park is closing for redevelopment within a year of a purchase agreement the residents have 45 days to match the price terms and conditions of the buyer’s offer.

Resident Associations

Residents within a park have a right to form a Resident Association. They are formed to solve problems concerning living conditions within the park. To form a resident association, park residents need 51% of the park to sign a petition to form a resident association. Park owners cannot retaliate against residents for participating in the activities of a resident association, for making a complaint or attempting to exercise their rights in good faith.

Sus Derechos Bajo La Ley Estatal 327C

Refugio Contra Tormentas y Plan de Evacuación

Parques con 10 o menos casa no están requeridos a tener un refugio contra tormentas. Pero, si están requeridos a tener un plan de evacuación, tiene que ser aprobado por el gobierno local.

Parques con mas de diez casas y con una licencia dado antes del 1 de Marzo 1988 tienen que tener un refugio contra tormentas o un plan de evacuación. Parques con una licencia dado después del 1 de Marzo 1988 tienen que tener un refugio adentro del parque.

Reglas Razonables

Reglas del parque, contratos de arrendamiento y regulaciones tienen que:

- promover la conveniencia y seguridad de los residentes. También promueve la buena apariencia y funcionamiento eficiente del parque, protege sus instalaciones y distribuye equitativamente los servicios e instalaciones.
- están relacionadas con el objeto para que el fueron adoptadas.
- no son de naturaleza retaliatoria ni discriminatoria.
- informa a los residentes sobre el comportamiento aceptable e inaceptable.

Reglas Irrazonables

No están permitidas las reglas inaceptables. Entre otras, las siguientes son reglas inaceptables.

- prohibir que el residente coloque en su vivienda un aviso de “se vende” (for sale) de tamaño adecuado.
- obligar a un residente a utilizar los servicios de un vendedor determinado o de un intermediario en una transacción de venta dentro del parque de vivienda.
- obligar a un residente o a un posible residente a que compre bienes y servicios de un determinado vendedor, incluso el propietario del parque de vivienda.
- obligar a que mas de un ocupante de una vivienda sea propietario de esta.

Parques no pueden hacer reglas en conflicto con la privacidad de residentes dentro sus casas y libertad de expresión dentro del parque.

Cambios de Reglas en el Parque

La ley requiere que un dueño les de a sus residentes 60 días de notificación escrita antes de que los cambios tomen efecto. Todos los cambios tienen que ser razonable. Una regla nueva que “modifica substancialmente” una regla anterior solo puede ser forzado contra nuevos residentes. Los residentes no están obligados a firmar un nuevo contrato de arrendamiento.

Modificación substancial es definido como

- algo que elimina la obligación material del dueño del parque.
- algo que limita los derechos de los residentes, privilegios o libertad de acción.
- algo que involucra un nuevo gasto significativo para el residente

Aumento de Renta

El dueño del parque tiene que dar 60 días de notificación escrita de cualquier aumento de renta. El dueño solo puede aumentar la renta 2 veces en un periodo de 12 meses y la aumentación tiene que ser “razonable”.

Desalojo

Existen ocho razones por la cual un residente puede ser desalojado.

- Retrasos en renta o cargos de utilidad debido al parque
 - El residente no cumple con una ley o regla gubernamental relacionado con parque de casas prefabricadas.
 - El residente incumple los términos del contrato de alquiler o las reglas del parques
 - El residente repetidamente incumple los términos del contrato de alquiler o reglas del parque
 - Si el residente esta poniendo en peligro otros residentes o la administración del parque
 - Si el parque va a cerrar
 - Si es necesario por el mantenimiento de salud del parque.
 - Si el residente da información falsa en la aplicación de vivienda.
- (Nota: el parque no puede desalojar a un residente que de información falsa después de un año de vivir en el parque.)**

Clausura del Parque

El dueño tiene que dar una “declaración de cierre” a la agencia local de planificación y cada residente nueve meses antes del cierre planeado. La “declaración de cierre” tiene que decir que el parque se va a cerrar y tiene que hacer una lista de otros parques de casas prefabricadas dentro de 25 millas del parque y también dar un estimado sobre los costos para mover sus casas a otro sitio.

Una vista publica es requerido a través de la municipal local para determinar el impacto de la clausura del parque a los residentes. Minnesota del Fondo de Apoyo para las Casas Prefabricadas ofrece una compensación en el caso de que el parque cierre.

45 Días de Primera Opción

Si el parque cierra para la construcción de otro negocio dentro de un año posterior al contrato de compra, los residentes tienen 45 días para ofrecer una contraoferta.

Asociación de Residentes

Residentes dentro de un parque tienen el derecho a formar una asociación de residentes. Son formadas para resolver problemas a cerca de las condiciones de vivienda dentro del parque. Para formar la asociación, residentes del parque necesitan 51% del parque a firmar una petición para formar la asociación. El dueño del parque no puede tomar represalias contra residentes por participar en las actividades de la asociación, por hacer una reclamación, o por ejercitar sus derechos en buena fe.

¡Conoce tus derechos!

Descargue o reciba una copia El Manual de Parques de Casas Móviles en la Oficina de la Procurador General de MN de forma gratuita,
www.ag.state.mn.us/Office/Publications.asp