

Looking Out For Your Legal Rights®

June 2019

Published by Legal Services of New Jersey

Volume 38, Number 5

This issue explores New Jersey's system of security deposits that protect tenants and landlords.

- The Security Deposit Act and how it affects rental units, *p. 2*
- What landlords can charge by law, *p. 2*
- Rules for nonowner-occupied and owner-occupied units, *pp. 3-4*
- Sample letters you can write on you own, *pp. 6-7*

Keeping Cool and Well-Fed this Summer, *pp. 8-9*

- Free summer meals program for kids and teens
- A/C shut-offs barred in a heat wave
- Help with cooling bills
- Farmers market nutrition programs

YOUR SECURITY DEPOSIT How Much a Landlord Can Collect Landlord Deposit Obligations

By Linda Babecki and Alice Kwong,
Co-Chief Counsels, Housing

What is a security deposit?

A security deposit is any money paid to the landlord in case the tenant moves out and owes money. It may be called something else, but it is still a security deposit. “Last month’s rent” paid in advance is security deposit money because it protects the landlord in case the tenant moves without paying the last month of rent. *See Brownstone Arms v. Asher*, 121 N.J. Super. 401, (Dist. Ct. 1972). A “pet deposit” is a security deposit because it is money paid to the landlord in case the tenant’s pet damages the unit. *See Chatterjee v. Iero*, 380 N.J. Super. 46 (Law Div. 2005).

The security deposit is the tenant’s money, but it is held by the landlord. (N.J.S.A. 46:8-19, N.J.S.A. 46:18-23) If the tenant does not pay the entire security deposit, a landlord should not treat it like unpaid rent. The *only* time a landlord can ever treat nonpayment of a security deposit as unpaid rent is pursuant to N.J.S.A. 46:8-21.1, when: 1) the tenant is displaced; 2) the tenant gets the initial



Continued on page 2

Continued from page 1

deposit back; 3) the tenant later moves back in, and 4) the tenant fails to repay the deposit in the installment payments as required by law. A landlord cannot treat a security deposit as his or her personal property. They also cannot put it in a bank account with their own money, like any rent money that they receive.) Knowingly using money that is supposed to be held in trust could be a disorderly person's offense. (N.J.S.A. 46:8-25)

The Rent Security Deposit Act (N.J.S.A. 46:8-19 – N.J.S.A. 46:8-26)

Does the Act apply to all landlords?

The Act does not apply to seasonal use or rental units. "Seasonal use or rental" means that the rental is for 125 days or less, by a person who has a permanent home someplace else. (Living quarters for seasonal, temporary or migrant farm workers connected with their work are not considered seasonal rentals. The landlord has to prove that the use or rental of the property is "seasonal." (N.J.S.A. 46:8-19(d))

The Act does not automatically apply to owner-occupied properties with one

or two residential rental units (including your unit). We will discuss this in more detail in the section "Notice After Paying the Deposit."

If the Act applies, the landlord has to abide by the law, regardless of what your lease states. (N.J.S.A. 46:8-24) For example, you can apply your security deposit to rent if your landlord did not follow the law, even if your lease states that you cannot use it for rent.

How much can a landlord charge for security under the Rent Security Deposit Act?

The total security deposit can never be more than one and a half times the full monthly rent. Remember, a security deposit can include things like "last month's rent" paid up front, or a "pet deposit."

The landlord may request additional security deposit money annually. However, the additional amount cannot be more than 10% of the prior deposit, and the total security can never be more than 1½ times the monthly rent. (N.J.S.A. 46:8-21.2)

If the tenant paid too much security deposit money, the tenant may seek a

Looking Out For Your Legal Rights®

Looking Out is published 10 times a year by Legal Services of New Jersey. If you are a Legal Services client, you can pick up a copy at your local Legal Services office. Or read it on our website, www.lsnjlaw.org.

Subscriptions are \$20 a year. For more information, please email publications@lsnj.org.

View Back Issues at www.lsnjlaw.org.

Change of Address—Please send us your new address and a copy of your *Looking Out* mailing label.

Suggestions or Comments? Send all correspondence to: Editor, *Looking Out*, Legal Services of New Jersey, P.O. Box 1357, Edison, NJ 08818-1357, or email publications@lsnj.org.

This newsletter is for general information only. If you have a legal problem, you should see a lawyer.

Looking Out is partially funded by the IOLTA Fund of the Bar of New Jersey.

© 2019 Legal Services of New Jersey

Looking Out For Your Legal Rights is a federally registered trademark of Legal Services of New Jersey.

Example: Improper Security Deposit Increase

Tenant's rent is \$1,000 per month. The landlord demanded one month's security deposit, which the tenant paid. The landlord also required a \$100 pet deposit.

A year later, the landlord sought to increase the rent by \$50, to \$1,050. The landlord then demanded that the tenant pay an additional \$575 toward the security deposit. \$1,575 is 1½ times the new monthly rent of \$1,050.

Can the landlord increase the deposit to \$1,575?

No. The total of all security deposit monies is \$1,100 (\$1,000 deposit plus the \$100 pet deposit), because a pet deposit is security deposit money. An additional \$575 toward the deposit would mean that the total deposit would be \$1,675, which is more than 1½ times the monthly rent.

More importantly, the landlord cannot ask for more than 10% of the initial deposit of \$1,100. The landlord can only increase the security deposit by \$110 (10% of the prior deposit).

credit against the rent for the excess amount. See *Brownstone Arms v. Asher*, 121 N.J.Super. 401 (Dist. Ct. 1972).

What kind of notices does the landlord need to provide to the tenant?

The Rent Security Deposit Act requires the landlord to deposit a tenant's security in a New Jersey bank in an account that pays interest. The bank may need the tenant to complete an IRS W-9

Request for Taxpayer Identification Number and Certification form. This is because the security deposit is the tenant's money and any interest earned is treated as income to the tenant.

Notice After Paying the Deposit

Tenants in nonowner-occupied units

The landlord has 30 days from receipt of the deposit to provide written notice with the following information:

- The name and address of the bank where the deposit is being kept;
- The amount of the deposit;
- The type of account that is being used; and
- The current interest rate for that account.

This information may be on the written lease agreement or in a separate notice. If a landlord fails to provide this notice, the tenant can apply the security deposit, plus 7% of the deposit for each year it was held, to the rent. A bank providing the notice on behalf of the landlord is sufficient, if it includes all of the required information. The law requires that the notice include all of the above information. However, some courts have denied an application of the security to rent where the landlord nearly complied with all of these requirements and properly deposited the money. A tenant applying the security deposit should have the rent money set aside in case the landlord files for eviction, and the judge does not rule in the tenant's favor.

Even if the landlord sends the notice within 30 days, the landlord still violates the law if the notice is not true. In that case, you have the same rights as if the

Example: Computing the Amount to Apply to Rent

Tenant paid \$1,000 security deposit January 1, 2016 and wishes to apply it with interest to rent on March 31, 2019.

Interest for full years 2016, 2017, and 2018

- 1/1/2016 – 12/31/2016: $\$1,000 \times 1.07 = \$1,070$
- 1/1/2017 – 12/31/2017: $\$1,070 \times 1.07 = \$1,144.90$
- 1/1/2018 – 12/31/2018: $\$1,144.90 \times 1.07 = \$1,225.04$

Interest for January to March, 2019

- 1/1/2019 – 3/31/2019: $\$1,225.04 \times .07 = \85.75
- $\$85.75 \div 12$ (for 12 months over the course of a year) = $\$7.15$
- $\$7.15 \times 3$ (for the 3 months in 2019) = $\$21.44$

The total amount that the tenant can seek to apply to rent as of March 31, 2019 is $\$1,246.48$ ($\$1,225.04 + \21.44)

landlord had not sent you a notice at all. (*Princeton Hill Associates v. Lynch*, 241 N.J. Super. 363 (App. Div. 1990)). See **Sample Letter #1 to Landlord Applying Security to Rent for Failure to Provide Initial Notice for Nonowner-Occupied Properties.**

Tenants living in owner-occupied properties

Tenants who live in owner-occupied properties with one or two residential rental units (including your unit) can apply the security deposit toward rent by first sending a thirty day notice to the landlord demanding that the landlord comply with the provisions of the Rent Security Deposit Act. This is called invoking the provisions of the Rent Security Deposit Act. The landlord, then, has 30 days to comply with the requirements of the Act. (N.J.S.A. 46:8-26) See **Sample Letter #2 to Landlord Invoking the Provisions of the Rent Security Deposit Act for Owner Occupied Premises with One or Two Residential Rental Units.**

If the landlord fails to comply with requirements after you have sent the notice invoking the provisions, then you have the right to apply the security deposit as described above. See **Sample Letter #3 to Landlord Applying Security to Rent for Failure to Provide Initial Notice for Owner-Occupied Properties.**

Annual Notice

On the anniversary of the lease, the landlord must pay any accrued interest to the tenant, or apply that amount to the tenant's rent. If interest rates are low, this may not be much money. The landlord also has to provide a notice, containing the same information as discussed in the prior section, at the time of each annual interest payment.

If the landlord fails to pay the annual interest and/or provide the annual notice, the tenant can send the landlord written notice about the error and allow

30 days from the mailing date, or hand delivery, for the landlord to comply. **Sample Letter #4 to Landlord for 30-Day Notice of Failure to Provide Annual Interest Statement or Payment.**

If there is no compliance, then the tenant can send a letter notifying the landlord that they are applying the security and interest to the rent. See **Sample Letter #5 to Landlord, Applying Security Deposit to Rent for Failure to Give the Annual Interest Statement or Payment.**

If the annual notice is also supposed to notify the tenant about a change of account or institution (discussed below), then the tenant does not have to first give the landlord 30 days to correct the error.

Other required notices

If your landlord moves the deposit from one bank to another, he or she has 30 days from the date of the move to provide the person who made the deposit with written notice of the change. If the bank that has your security deposit merges with another institution, the landlord then has 30 days of receipt of notice to inform you. See **Sample Letter #6 to Landlord, Applying Security Deposit to Rent for Failure to Provide Notice After Merger.**

What if the property is sold or lost after a foreclosure while I am living there?

The new owner is responsible to the tenant for the security deposit, even if the new owner did not get the deposit from the prior owner. (N.J.S.A. 46:8-21). The tenant may be asked to show proof that the deposit was paid, such as a receipt.

A new landlord must provide the tenant with the same notices—the name and address of bank that holds the account, the type of account, and the rate of interest—within 30 days of the transfer of the property. (N.J. S.A. 46:19(c)(5)). See **Sample Letter #7 to New Owner Regarding Notice of Where Security Deposit Was Placed.**

If you are not sure when the transfer of the property occurred, you can go in person to your county register of deeds to look at the deed. Some counties maintain land records online. A pending foreclosure with the court does not mean that ownership of the property has changed.

TIP: Always keep proof that you paid a deposit. Try to get a written receipt. You can write out a receipt for the landlord to sign or initial. Include your name, the amount paid, that it is for a security deposit for (property address), and the date that payment was made. This could also be added to any written lease agreement.

No obligation to replenish the deposit

Once a tenant legally tells the landlord to use the security deposit as rent, the landlord can't ask for another deposit as long as the tenant lives in the apartment or house. (N.J.S.A. 46:8-19(c); *Delmat v. Kahn*, 147 N.J. Super. 293 (App. Div. 1977)). □

Look for part two of this article, “How to Get Your Security Deposit Back,” in a future edition of *Looking Out For Your Legal Rights*.

SAMPLE LETTERS

Send these letters on your own to help ensure your rights under the Rent Security Deposit Act

(Letters are numbered according to references in the preceding article.)

1 Sample Letter to Landlord Applying Security Deposit to Rent for Failure to Provide Initial Notice for Nonowner-Occupied Properties

On or about (approx. date), you received a security deposit in the amount of \$____. It has been more than 30 days since that time.

I have not received anything in writing stating the name of the institution where the deposit has been placed, the type of account in which the security deposit is deposited or invested, the current rate of interest for that account, and the amount of such deposit or investment.

Therefore, in accordance with N.J.S.A. 46:8-19, I am applying my deposit of \$____, plus 7% interest per annum, totaling \$____, to the rent, for a total of \$____. This means that I currently [pick one] only owe \$____ for rent, or, I have a \$____ credit against my rent.

Thank you for your attention to this matter.

At the top of every letter, include:

- Date
- Landlord's name and address
- Subject line: Re: Security Deposit for _____ (your address)
- Salutation: Dear Mr./Ms. _____,

In closing, write:

- Your tenant,
(type and sign your name)

2 Sample Letter to Landlord Invoking the Provisions of the Rent Security Deposit Act for Owner-Occupied Premises with One or Two Residential Rental Units

On or about (approx. date), you received a security deposit in the amount of \$____. In accordance with N.J.S.A. 46:8-26, this is my 30-day notice to you invoking the provisions of the Rent Security Deposit Act, N.J.S.A. 46:8-19 et seq.

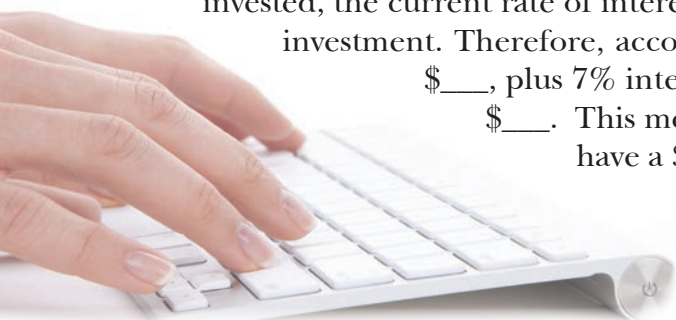
I intend to seek whatever remedies the Act affords if you fail to comply with its provisions within 30 days. Thank you for your attention to this matter.

3 Sample Letter to Landlord Applying Security Deposit to Rent for Failure to Provide Initial Notice for Owner-Occupied Properties

It has been more than 30 days since my letter to you invoking the provisions of the Rent Security Deposit Act, N.J.S.A. 46:8-19 et seq.

You have not provided me with written notice of the name of the institution where the deposit has been placed, the type of account in which the security deposit is deposited or invested, the current rate of interest for that account, and the amount of such deposit or investment. Therefore, according to N.J.S.A. 46:8-19, I am applying my deposit of \$____, plus 7% interest per annum totaling \$____, to the rent, for a total of \$____. This means I currently [pick one] only owe \$____ for rent, or, I have a \$____ credit against my rent.

Thank you for your attention to this matter.



4 Sample Letter to Landlord – 30-Day Notice of Failure to Provide Annual Interest Statement or Payment. *

On or about (approx. date), you received a security deposit in the amount of \$____. This is to put you on notice that [I have not received my annual interest payment AND/OR I have not received the annual notice as required by N.J.S.A. 46:8-19.1(c)]. Thank you for your attention to this matter.

5 Sample Letter to Landlord – Failure to Give the Annual Interest Statement or Payment. *

It has been more than 30 days since I mailed (or hand-delivered) the enclosed letter to you (include copy of prior letter). I have not received a written response from you.

Therefore, in accordance with N.J.S.A. 46:8-19, I am applying the deposit of \$____, plus 7% interest per annum totaling \$____, to the rent, for a total of \$____. This means I currently owe [pick one] only \$____ for rent, or, I have a \$____ credit against my rent.

Thank you for your attention to this matter.

6 Sample Letter to Landlord Applying Security Deposit to Rent for Failure to Provide Initial Notice After Merger. *

On or about (approx. date), you received a security deposit in the amount of \$____. You notified me that the deposit was placed in (name of institution). Such institution has merged with (name of institution) and it has been more than 30 days since the merger was completed and made known to the public. You had 30 days after receiving notice of the merger to provide me with written notice stating the name of the current institution that has the deposit, the type of account in which the security deposit is deposited or invested, the current rate of interest for that account, and the amount of such deposit or investment. I have not received such a notice. Therefore, in accordance with N.J.S.A. 46:8-19(c), I am applying my deposit of \$____, plus 7% interest per annum, totaling \$____, to the rent, for a total of \$____. This means I currently owe [pick one] only \$____ for rent, or, I have a \$____ credit against my rent.

Thank you for your attention to this matter.

7 Sample Letter to New Owner Regarding Notice of Where Security Deposit was Placed. *

I paid a security deposit of \$____ to the prior owner. In accordance with N.J.S.A. 46:8-21, you are responsible to me for that money, regardless of whether you received it from the prior owner.

You were required to provide me with notice of where the security deposit was placed, the type of account and rate of interest, within 30 days after the transfer of the property. It has been more than 30 days since the transfer.

Therefore, according to N.J.S.A. 46:8-19, I am applying the deposit of \$____, plus 7% interest per annum totaling \$____, to the rent, for a total of \$____. This means I currently owe [pick one] only \$____ for rent, or, I have a \$____ credit against my rent.

Thank you for your attention to this matter.

* If the property is owner-occupied, first read the section "The Rent Security Deposit Act—Does the Act apply to all landlords?" before sending any letter.

Keeping Cool and Well-Fed This Summer

Hunger doesn't take a summer vacation

This summer, kids and teens can get healthy, delicious meals and have a fun, safe place to hang out with friends. The USDA Summer Food Service Program ensures that children who rely on free- and reduced-price school meals can continue to receive healthy food during the summer.

Children, parents, and others can easily find nearby summer meal sites using the Summer Meals Site Finder, a web-based application that works on mobile devices and computers without the need to download.

Just enter your address, city, state or zip code to find up to 50 nearby locations, their addresses, hours of operation, contact information, and directions. New locations will be added throughout the summer. To find sites near you, go to www.fns.usda.gov/summerfoodrocks.

Don't be threatened with A/C shut-off in a heat wave

If you get your electric service from a public utility, the utility company cannot terminate your electric service during a heat wave when the temperature is forecast to be 95 degrees or higher for the next two days. If you believe your health is in danger because of a threat to shut off your electric service during a heat wave, call your utility company and the BPU (800-624-0241) right away. Tell them all you can about why you would be in danger because of a shut-off, and provide a note from your doctor if you can, especially if you

have medical equipment that requires electricity to operate.

Help with cooling bills for low-income households

Many people suffer from chronic allergies and other respiratory illnesses, including heart- and lung-related problems that make breathing difficult, especially in warm weather. But keeping a home cool can be costly.

The Low Income Home Energy Assistance Program, or LIHEAP, may be able to help. If you live in an income-eligible household and you can show that at least one household member will be seriously endangered unless the household's living quarters are cooled, you may be granted a one-time season benefit.

The application period extends through August 31, 2019. To find out about eligibility, go to the New Jersey Department of Community Affairs website: www.nj.gov/dca/divisions/dhcr/offices/hea.html. Under "How to Apply for Home Energy Assistance," you'll find eligibility requirements and an application form.

Cooling Centers Across New Jersey

When temperatures soar, New Jersey's county governments post online information about local cooling centers in their respective areas. Most sites are libraries, shopping malls, recreation centers, senior centers, municipal buildings, and other air-conditioned public spaces. To find out about cooling centers near you, visit www.nj211.org/nj-cooling-centers.

Farmers Market Nutrition Programs

Fresh Food Access This Summer for Those Who Qualify



The New Jersey Department of Health's WIC Office oversees two farmers market programs: the WIC Farmers Market Nutrition Program (FMNP) and the Senior Farmers Market Nutrition Program (SFMNP). The senior program serves eligible individuals age 60 or older. The WIC program serves WIC-eligible pregnant women, new mothers, and children under age 4.

WIC Farmers Market

- The WIC FMNP works with farmers to provide unprepared, locally grown fresh fruits, vegetables, and herbs for the nutritional health of New Jersey's women, infants, and children. WIC participants can use Farmers Market Checks to buy locally grown fresh fruits and vegetables at eligible farmers markets, but cannot use them at grocery stores or other retailers.

- Eligible families can receive \$20 per month in Farmers Market Checks. Participants receive their FMNP checks during regular visits to their local WIC agency. Ask about it during your next visit.

Senior Farmers Market

The Senior Program helps seniors afford fresh food from local farmers markets. Eligible seniors age 60 or older receive a voucher for participating farmers markets. Contact your county office on aging for more information.

County Offices on Aging

- Atlantic, 609-645-7700, ext. 4708
- Bergen, 201-336-7411
- Burlington, 609-265-5379
- Camden Food Bank of South Jersey, 856-662-4884, ext. 125
- Cape May, 609-886-2784/2785
- Cumberland, 856-453-2221
- Essex, 973-395-8375
- Gloucester, 856-384-6900
- Hudson, 201-369-4313
- Hunterdon, 908-788-1361 or 1362
- Mercer, 609-989-6650
- Middlesex, 732 745-3293 or 3295
- Monmouth, 732-431-7450
- Morris, 973-285-6857
- Ocean, 732-367-1400, ext. 25
- Passaic, 973-686-7752
- Salem, 856-339-8622
- Somerset, 908-704-6346
- Sussex, 973-579-0555, ext. 8447
- Union, 908-558-2294
- Warren, 908-475-6591

City Offices on Aging

- Jersey City, 201-547-5838
- Paterson, 973-653-5932

Income Eligibility. To be eligible for FMNP or SFMNP, you must be at or below 185% of the federal poverty level. Find out if you qualify by checking the online FPL chart: www.nj.gov/health/fhs/wic/farmers-markets/general-information.

Cuáles son sus derechos legales

Junio 2019

Publicado por los Servicios Legales de Nueva Jersey

Esta edición explora el sistema de los depósitos de garantía que protege a los inquilinos y a los propietarios de la vivienda en Nueva Jersey. *págs. 1-8*

Manténgase fresco y bien alimentado este verano, *págs. 9-11*

- El programa gratuito de comidas durante el verano para niños y adolescentes
- Está prohibido apagar el A/C durante una ola de calor Ayuda para pagar las facturas del aire acondicionado.
- El Programa de Nutrición del Mercado de Agricultores

SU DEPÓSITO DE GARANTÍA

Cuánto puede cobrar el propietario de la vivienda
Las obligaciones que el arrendador tiene
con respecto al depósito

Por Linda Babecki y Alice Kwong, Abogadas en jefes, vivienda

¿Qué es el depósito de garantía, security deposit?

El depósito de garantía es cualquier cantidad de dinero pagado al arrendador por si el inquilino se muda y le queda debiendo algún dinero. A esto se le puede llamar de cualquier otra forma, pero sigue siendo un depósito de garantía. “El último mes de alquiler” pagado por anticipado es el depósito, porque protege al arrendador en caso de que el inquilino se mude sin pagar el

Continúa en la página 2

El boletín de educación jurídica para los habitantes de Nueva Jersey

Continúa de la página 1

último mes de alquiler. *Vea Brownstone Arms v. Asher*, 121 N.J. Super. 401, (Dist. Ct. 1972). El “depósito por tener una mascota” es un depósito de garantía porque es un dinero que se le paga al arrendador por si la mascota del inquilino causa daños a la vivienda. *Vea Chatterjee v. Iero*, 380 N.J. Super. 46 (Law Div. 2005).

El depósito de garantía es dinero que le pertenece al inquilino, pero el arrendador es quien lo conserva. (N.J.S.A. 46:8-19, N.J.S.A. 46:18-23). Si el inquilino no paga todo el depósito, el propietario de la vivienda no debe tratar el asunto como una falta de pago del alquiler. El *único* momento en que el arrendador puede tratar la falta de pago de un depósito de seguridad como una falta de pago del alquiler es conforme a N.J.S.A. 46:8-21.1, cuando: 1) el inquilino es desplazado; 2) al inquilino se le devuelve el depósito inicial; 3) El inquilino posteriormente se muda de nuevo al mismo lugar, y 4) el inquilino no paga el depósito en las cuotas de la forma establecida por ley. El arrendador no puede tratar el depósito como si fuera de su propiedad. Tampoco lo puede poner en una cuenta

bancaria junto con su propio dinero, como si fuera el pago de cualquier alquiler que reciba. Usar, a sabiendas, el dinero que se supone debe ser retenido en fideicomiso podría ser un delito contra el orden público. (N.J.S.A. 46:8-25)



La ley con respecto al depósito de garantía en casos de alquiler (N.J.S.A. 46:8-19 - N.J.S.A. 46:8-26)

¿Es esta ley aplicable a todos los propietarios de inmuebles?

La ley no se aplica a las viviendas para uso o arrendamiento de temporada. “Uso o arrendamiento de temporada” significa que el alquiler es por menos de 125 días, a una persona que tiene un hogar permanente en algún otro lugar. (Los módulos habitacional usados por trabajadores agrícolas migrantes, estacionales o temporales en relación

Cuáles son sus derechos legales

Looking Out es publicada 10 veces al año por los Servicios Legales de Nueva Jersey. Si usted es un cliente de los Servicios Legales, puede obtener una copia en la oficina de Servicios Legales de su localidad. También puede leer *Looking Out* en nuestro sitio Web www.lsnj.org/espanol.

La suscripción cuesta \$20 dólares por año.

Puede ver números atrasados en www.lsnj.org/espanol.

Cambio de dirección—Si se muda, envíenos su nueva dirección y una copia de la etiqueta pegada al último ejemplar de *Looking Out*.

Comentarios—Si tiene alguna sugerencia o comentario con respecto a *Looking Out*, nos gustaría oírlo. Envíe toda correspondencia a: Editor, *Looking Out* Legal Services of New Jersey, P.O. Box 1357, Edison, NJ 08818-1357, publicaciones@lsnj.org

Este boletín de noticias es sólo una información general. Si tiene un problema jurídico, usted debería ver a un abogado.

Una parte del costo de esta publicación se cubrió con la ayuda proporcionada por el fondo IOLTA del colegio de abogados de Nueva Jersey.

Ejemplo: Aumento indebido del depósito

El alquiler es de 1.000 dólares al mes. El dueño exigió un mes de depósito de garantía, que el inquilino paga. El dueño también pide un depósito de 100 dólares por una mascota.

Un año más tarde, el dueño intenta aumentar 50 dólares el alquiler subiéndolo a 1.050 dólares. Luego le exige al inquilino que pague un monto adicional de 575 dólares para añadirlo al depósito. 1.575 es una vez y media el nuevo monto del alquiler mensual de 1.050 dólares.

¿Puede el dueño aumentar el depósito a 1.575 dólares?

No. El total de los fondos para el depósito de garantía es de 1.100 dólares (1.000 del depósito más los 100 para el depósito por tener una mascota), debido a que un depósito por tener una mascota es dinero del depósito de garantía. Añadir 575 dólares adicionales al depósito significaría que la suma total del depósito sería de 1.675, lo cual es más de una vez y media el alquiler mensual.

Y lo que es más importante, el dueño no puede pedir más del 10% del depósito inicial, 1.100 dólares. El dueño sólo puede aumentar el depósito en 110 dólares (el 10% del depósito anterior).

con su trabajo no se consideran como alquileres temporales. El dueño tiene que demostrar que el uso o alquiler del inmueble es «de temporada». (N.J.S.A. 46:8-19(d))

La ley no se aplica automáticamente en el caso de las edificaciones con una o dos unidades para el alquiler residencial en las que el dueño vive en el inmueble (incluyendo el sitio donde vive él mismo). En la sección “Aviso después de pagar el depósito”, hablaremos en más detalle del asunto.

Si se aplica la ley, el dueño tiene que cumplirla, independientemente de lo que se indique en su contrato. (N.J.S.A. 46:8-24) Por ejemplo, usted puede utilizar su depósito para cubrir el alquiler si el casero no cumple la ley, incluso si su contrato estipula que no podrá utilizarlo para pagar el alquiler.

En virtud de la ley que regula el depósito de garantía ¿Cuánto puede cobrar el casero como depósito?

El total del depósito nunca puede exceder una vez y media el alquiler mensual completo. Recuerde, el depósito puede incluir cosas como “el último mes de alquiler” pagado por adelantado, o un “depósito por tener una mascota”.

El arrendador podría solicitar anualmente un depósito adicional. Sin embargo, la cantidad adicional no puede exceder el 10% del depósito anterior, y el total de todo el depósito nunca puede ser más de una vez y media el monto del alquiler mensual. (N.J.S.A. 46:8-21.2)

Si el inquilino paga el depósito en exceso, el inquilino puede solicitar un crédito contra el alquiler por el excedente. *Vea Brownstone Arms v. Asher*, 121 N.J.Super. 401 (Dist. Ct. 1972).

¿Qué tipo de notificaciones debe proporcionar el arrendador al inquilino?

La ley con respecto al depósito de

garantía en casos de alquiler exige que el arrendador ponga su depósito en una cuenta bancaria en Nueva Jersey que pague interés. Puede que el banco necesite que el arrendatario complete el Formulario W-9 del IRS, la Solicitud del Número de identificación del contribuyente y la Certificación. Esto se debe a que el dinero del depósito le pertenece al inquilino y todos los intereses devengados se tratarán como ingresos del inquilino.

Notificaciones después del pago del depósito

Los inquilinos en viviendas no ocupadas por el arrendador

El propietario tiene 30 días después de la recepción del depósito para notificar por escrito la siguiente información:

- El nombre y la dirección del banco donde se ha guardado el depósito;
- El monto del depósito.
- El tipo de cuenta que se utiliza; y
- La tasa de interés actual en esa cuenta.

Esta información puede incluirse en el contrato de arrendamiento escrito o en una nota por separado. Si el arrendador no le proporciona dicha información, el inquilino puede solicitar que se utilice el depósito, más el 7% del mismo por cada año en que se retuvo, para cubrir el alquiler. Una notificación enviada por el banco en nombre del propietario de la vivienda es suficiente, si esta incluye toda la información necesaria. La ley requiere que dicha notificación incluya toda la información antes mencionada. Sin embargo, algunos jueces han denegado que el depósito se use para cubrir el alquiler cuando

el arrendador cumplió con casi todos estos requisitos y guardó el dinero correctamente. El inquilino que utilice el depósito para cubrir el alquiler debe ahorrar el dinero del alquiler por si el casero iniciara una demanda para el desalojo, y el juez no se pronunciara a favor del inquilino.

Si el dueño envía la notificación dentro de los 30 días y el anuncio no es cierto, estará infringiendo la ley. En ese caso, usted tendrá los mismos derechos como si el dueño no le hubiera enviado ningún aviso. Cite: Princeton Hill Associates v. Lynch, 241 N.J. Super. 363 (App. Div. 1990). *Vea Carta modelo #1 al arrendador para que utilice el depósito para cubrir el alquiler por no proporcionar la notificación inicial- En el caso de viviendas no ocupadas por el arrendador.*

Los inquilinos en viviendas ocupadas por el arrendador

Los inquilinos que viven en edificaciones ocupadas por el arrendador, donde hay una o dos unidades de alquiler residencial (incluyendo la vivienda del arrendador) pueden utilizar el depósito para pagar el alquiler, pero primero tienen que enviarle al dueño una notificación con 30 días de antelación, exigiéndole al dueño que cumpla con las disposiciones de la ley con respecto al depósito. Esto es un aviso invocando las disposiciones de dicha ley. Entonces, el propietario de la vivienda tiene 30 días para cumplir con los requisitos legales. (N.J.S.A. 46:8-26) *Vea Carta modelo #2 al arrendador invocando las disposiciones de la ley con respecto al depósito, en el caso de edificaciones ocupadas por el arrendador, donde hay una o dos unidades de alquiler residencial.*

Ejemplo: Cómo calcular la cantidad para cubrir el alquiler

El inquilino paga un depósito de 1.000 dólares a partir del 1 de enero de 2016, y el 31 de marzo de 2019 quiere usar el interés devengado para cubrir parte del alquiler.

Interés por todos los años 2016, 2017 y 2018

- 01/01/2016 - 12/31/2016: $1.000 \times 1,07 = 1.070$ dólares
- 01/01/2017 - 12/31/2017: $1.070 \times 1,07 = 1.144,90$ dólares
- 01/01/2018 - 12/31/2018: $1.144,90 \times 1,07 = 1.225,04$ dólares

Intereses de enero a marzo, 2019

- 1/1/2019 - 31/3/2019: $1.225,04 \times .07 = 85,75$ dólares.
- $85,75 \div 12$ (12 meses en el transcurso de un año) = 7,15 dólares por mes
- $7,15 \times 3$ (los 3 meses en 2019) = 21,44 dólares

La cantidad total que el inquilino puede usar para cubrir el alquiler a partir del 31 de marzo de 2019 es de 1.246,48 ($1.225,04 + 21,44$)

Si el dueño no cumple con los requisitos después de que usted le haya enviado la notificación invocando dichas disposiciones, entonces usted tiene el derecho a utilizar el depósito de la forma que se ha descrito anteriormente. *Vea Carta modelo #3 al arrendador para que utilice el depósito para cubrir el alquiler por no proporcionar la notificación inicial- En el caso edificaciones ocupadas por el arrendador.*

Notificación anual

En el aniversario del contrato de arrendamiento, el casero debe pagarle al inquilino cualquier interés devengado, o usar esa cantidad para el alquiler. Si las tasas de interés son bajas, puede ser que no sea mucho dinero. En el momento en el que se haga cada pago de los intereses anuales, el dueño de la casa también tiene que presentar una notificación, que contenga la misma

información ya descrita en la sección anterior.

Si el dueño no paga los intereses anuales y/o no proporciona dicha notificación anual, el inquilino puede enviarle al dueño una notificación por escrito acerca del error y esperar 30 días desde la fecha del envío o la entrega en mano, para que el arrendador cumpla. *Vea Carta modelo #4 al arrendador respecto a la notificación de 30 días por no entregar el resumen anual de los intereses o pago.*

Si no hay cumplimiento por parte del arrendador, el inquilino puede enviarle una carta de notificación para indicarle que use el depósito y los intereses para pagar el alquiler. *Vea Carta modelo #5 al arrendador para que utilice el depósito para cubrir el alquiler por no proporcionar el resumen anual de los intereses o pago.*

Si el resumen anual también debe notificar al inquilino sobre algún cambio hecho a la cuenta o el banco (vea más

información al respecto más adelante), entonces el inquilino no tiene que darle al dueño un plazo de 30 días para que corrija el error.

Otras notificaciones necesarias

Si el dueño transfiere el depósito de un banco a otro, tiene 30 días, a partir de la fecha de la transferencia, para proporcionarle a la persona que hizo el depósito una notificación por escrito informando de dicho cambio. Si el banco donde se guarda el dinero del depósito se fusiona con otra institución, el dueño tiene entonces 30 días a partir de la recepción del aviso para notificarle a usted. *Vea Carta modelo #6 al arrendador para que utilice el depósito para cubrir el alquiler por no proporcionar una notificación después de la fusión.*

¿Qué ocurre si el inmueble se vende o se pierde después de una ejecución hipotecaria mientras yo estoy viviendo allí?

El nuevo dueño es responsable por el depósito del inquilino, incluso si el dueño anterior no se lo ha entregado. N.J.S.A. 46:8-21. Puede ser que se le pida al inquilino que demuestre que pagó el depósito, por ejemplo con un recibo.

El nuevo dueño tiene que proporcionarle al inquilino, en un plazo de 30 días a partir de la transferencia del inmueble, las mismas notificaciones: el nombre y dirección del banco donde tiene la cuenta, el tipo de cuenta y la tasa de interés. (N.J. S.A. 46:19(c)(5)).

Vea Carta modelo #7 al nuevo dueño respecto a la notificación sobre dónde se consignó el depósito.

Si no está seguro de si la transferencia del inmueble se llevó a cabo, puede ir en persona al registro de escrituras públicas del condado para buscar el título inmobiliario. Algunos condados los tienen disponibles en la Internet. Una ejecución hipotecaria pendiente en un tribunal no significa que la tenencia del inmueble haya cambiado.

Sugerencia: Guarde siempre la prueba de que ha pagado el depósito. Trate de obtener un recibo escrito. Puede escribir un recibo para que el dueño lo firme o le ponga las iniciales. Escriba su nombre, el importe pagado, indique que es un depósito de garantía para el inmueble (dirección), y la fecha en que hizo el pago. Esto también podría añadirse por escrito a cualquier contrato de arrendamiento.

No hay obligación de reponer el depósito

Una vez que el inquilino le indique legalmente al dueño que utilice el depósito de garantía como alquiler, el dueño no puede pedirle ningún otro depósito mientras este viva en el apartamento o casa. (N.J.S.A. 46:8-19(c); *Delmat v. Kahn*, 147 N.J. Super. 293 (App. Div. 1977)). □

En una futura edición de “Cuáles son sus derechos”, busque la segunda parte de este artículo, “Cómo recuperar su depósito de garantía”.

*Este artículo en español fue traducido del inglés por
Al Moreno y corregido por Olga Torner y Lina Tocora del servicio lingüístico en LSNJ*

CARTAS MODELO

Envíe estas cartas usted mismo para asegurar sus derechos en virtud de la ley con respecto al depósito de garantía

(Las cartas están numeradas de acuerdo a las referencias en el artículo anterior).

1 Carta modelo al arrendador para que utilice el depósito para cubrir el alquiler por no proporcionar la notificación inicial- En el caso viviendas no ocupadas por el arrendador.

En o alrededor del (fecha aproximada), recibió un depósito de garantía por la cantidad de ___ dólares. Han transcurrido más de 30 días desde esa fecha.

No he recibido nada por escrito indicando el nombre de la institución donde se ha consignado el depósito, el tipo de cuenta en el que fue consignado o invertido, la tasa de interés actual para dicha cuenta, y la cantidad de la consignación o inversión.

Por lo tanto, de conformidad con N.J.S.A. 46:8-19, utilizo mi depósito de ___ dólares, más el 7% del interés anual por un total de ___, para pagar el alquiler por un total de ___ dólares. Esto significa que en la actualidad yo [elija uno] sólo debo ___ dólares por el alquiler, o tengo un crédito de ___ dólares a favor de mi alquiler.

Le agradezco de antemano por su atención a este asunto.

2 Carta modelo al arrendador invocando las disposiciones de La ley con respecto al depósito, en el caso de edificaciones ocupadas por el arrendador, donde hay una o dos unidades de alquiler residencial.

En o alrededor del (fecha aproximada), recibió un depósito de garantía por la cantidad de ___ dólares. De conformidad con N.J.S.A. 46:8-26, esta es mi notificación de 30 días de invocación de las disposiciones de la ley para el depósito de garantía, N.J.S.A. 46:8-19 y ss.

Si usted no cumple con dichas disposiciones en un plazo de 30 días, tengo intención de pedir cualquier reparación que la ley me permita. Le agradezco de antemano por su atención a este asunto.

3 Carta modelo al arrendador para que utilice el depósito para cubrir el alquiler por no proporcionar la notificación inicial- En el caso de viviendas ocupadas por el arrendador.

Han transcurrido más de 30 días desde la fecha de mi carta invocando las disposiciones de la ley para el depósito de garantía N.J.S.A. 46:8-19 y ss.

Usted no me proporcionó ningún aviso por escrito con el nombre de la institución donde se ha consignado el depósito, el tipo de cuenta en el que fue consignado o invertido, la tasa de interés actual para dicha cuenta, y la cantidad de la consignación o inversión. Por lo tanto, de conformidad con N.J.S.A. 46:8-19, utilizo mi depósito de ___ dólares , más el 7% del interés anual por un total de ___, para pagar el alquiler en un total de ___ dólares. Esto significa que en la actualidad yo [elija uno] sólo ___ debo dólares por el alquiler, o tengo un crédito de ___ dólares a favor de mi alquiler.

En la parte superior de cada una de las cartas, incluya:

- La fecha
- El nombre y dirección del dueño de la vivienda.
- Línea para el asunto:
Re: Depósito de garantía para _____ (su dirección).
- Saludos: Estimado Sr. Sra.
_____,

Por último, escriba:

- Su inquilino, (Imprima y firme su nombre)

4 Carta modelo al arrendador respecto a la notificación de 30 días por no entregar el resumen anual de los intereses o pago.*

En o alrededor del (fecha aproximada), usted recibió un depósito de garantía por la cantidad de ___ dólares. Esto es para ponerle sobre aviso de que [no he recibido mi pago por interés anual y/o no he recibido el resumen anual según lo exigido por N.J.S.A. 46:8-19.1(c)]. Le agradezco de antemano por su atención a este asunto.

5 Carta modelo al arrendador- por no proporcionar el resumen anual de los intereses o pago.*

Han transcurrido más de 30 días desde que le envié (o le entregué en persona) la carta adjunta (incluya una copia de la carta anterior). No he recibido ninguna respuesta escrita por su parte.

Por lo tanto, de conformidad con N.J.S.A. 46:8-19, utilizo el depósito de ___ dólares, más el 7% del interés anual por un total de ___, para pagar el alquiler en un total de ___ dólares. Esto significa que en la actualidad yo [elija uno] sólo debo ___ dólares por el alquiler, o tengo un crédito de ___ dólares a favor de mi alquiler.

Le agradezco de antemano por su atención con lo anterior.

6 Carta modelo al arrendador para que utilice el depósito para cubrir el alquiler por no proporcionar una notificación después de la fusión.*

En o alrededor del (fecha aproximada), recibió un depósito de garantía por la cantidad de ___ dólares. Usted me notificó que el depósito fue consignado en (nombre de la institución). Dicha institución se ha fusionado con (nombre de la institución) y han pasado más de 30 días desde que dicha fusión se llevó a cabo y se dio a conocer al público. Usted tenía 30 días después de haber recibido la notificación de la fusión para informarme por escrito del nombre de la institución actual donde está consignado el depósito, el tipo de cuenta en el que está consignado o invertido, la tasa de interés actual para dicha cuenta, y la cantidad de la consignación o inversión. No he recibido dicha notificación. Por lo tanto, de conformidad con N.J.S.A. 46:8-19, utilizo el depósito de ___ dólares, más el 7% del interés anual por un total de ___ dólares, para pagar el alquiler en un total de ___ dólares. Esto significa que en la actualidad yo [elija uno] sólo debo ___ dólares por el alquiler, o tengo un crédito de ___ dólares a favor de mi alquiler.

Le agradezco de antemano por su atención a este asunto.

7 Carta modelo al nuevo dueño respecto a la notificación sobre dónde se consignó el depósito.*

Le pagué un depósito de garantía de _____ dólares al dueño anterior. De conformidad con N.J.S.A. 46:8-21, usted se hace responsable ante mí por ese dinero, independientemente de si usted lo ha recibido del dueño anterior.

Usted estaba en la obligación de informarme, dentro de los 30 días después de la transferencia del inmueble, de dónde fue consignado el depósito, el tipo de cuenta y la tasa de interés. Han transcurrido más de 30 días desde la transferencia.

Por lo tanto, según N.J.S.A. 46:8-19, utilizo el depósito de ___ dólares, más el 7% del interés anual por un total de ___ dólares, para pagar el alquiler por un total de ___ dólares. Esto significa que en la actualidad yo [elija uno] sólo debo ___ dólares por el alquiler, o tengo un crédito de ___ dólares a favor de mi alquiler.

Le agradezco de antemano por su atención a este asunto.

* Si el dueño ocupa el inmueble, antes de enviar cualquier carta, lea primero la sección "La ley con respecto al depósito de garantía en casos de alquiler - ¿Es esta ley aplicable a todos los propietarios de inmuebles?".

Manténgase fresco y bien alimentado este verano

El hambre no desaparece en el verano

Este verano, niños y jóvenes tendrán acceso a comidas nutritivas y deliciosas, así como un lugar seguro para pasar el tiempo con sus amigos. El programa de Servicio de Alimentos de Verano del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA) se asegura que los niños que reciben comidas escolares gratuitas o a precio reducido puedan continuar recibiendo alimentos durante el verano.

Los niños, los padres y otras personas pueden encontrar fácilmente los lugares que ofrecen alimentos durante el verano más cercanos visitando el sitio de búsqueda del programa *Summer Meals*, una aplicación que funciona en teléfonos móviles y computadores sin necesidad de descargar la información.

Al poner en el portal su dirección, ciudad, estado o código postal la aplicación le dará un listado de hasta 50 sitios cerca a usted con las horas de atención, la información de contacto e instrucciones para llegar. Las nuevas locaciones se actualizarán en el transcurso del verano. Para encontrar la locación más cercana, visite www.fns.usda.gov/summerfoodrocks.

No se deje intimidar con una suspensión del aire acondicionado durante la ola de calor

Si usted recibe su electricidad a través de una empresa de servicios públicos, esta no puede suspender el servicio durante una ola de calor que pronostica una temperatura de 95 grados o más por los próximos dos días. Si usted cree que

su salud está en riesgo por la posibilidad de suspensión de sus servicios eléctricos durante una ola de calor, llame de inmediato a la compañía de distribución eléctrica y al BPU (La Junta de Servicios públicos) al siguiente número: (800-624-0241). Explíqueles en detalle por qué usted cree que su vida puede estar en peligro de haber una suspensión de servicio, y si le es posible provea una carta de su doctor, en especial si utiliza equipos médicos que requieren de energía para funcionar.

Ayuda a familias de bajos ingresos para pagar las cuentas del aire acondicionado

Muchas personas sufren de alergias crónicas y otras enfermedades respiratorias, así como también problemas cardíacos y pulmonares que dificultan la respiración, especialmente en los meses más calurosos. Sin embargo, el mantener su casa en una temperatura fresca puede ser costoso.

El programa de Asistencia de Energía para Hogares de Bajos Ingresos (LIHEAP) le puede ayudar. Si su hogar es de bajos ingresos, cumple los requisitos y puede comprobar que la salud de al menos un miembro de su núcleo familiar se vería en peligro si los espacios del hogar no están a una temperatura adecuada, es posible que se le conceda el beneficio para la temporada por una vez.

El periodo de solicitud se extiende hasta el 31 de agosto del 2019. Para saber si cumple con los requisitos, visite la página web del Departamento de Nueva Jersey de Asuntos Comunitarios:

www.nj.gov/dca/divisions/dhcr/offices/hea.html. En la sección “How to Apply for Home Energy Assistance” (cómo solicitar ayuda del Programa de Asistencia de Energía del Hogar) va a encontrar los requisitos que debe cumplir y un formulario de solicitud.

Sitios públicos con aire acondicionado en todo Nueva Jersey

Cuando la temperatura se dispara, cada condado de Nueva Jersey publica

en sus páginas de Internet información acerca de los espacios públicos con aire acondicionado disponible en su respectiva localidad. La mayoría de sitios públicos están compuestos por bibliotecas, centros comerciales, centros recreativos, centros para personas de la tercera edad, edificios gubernamentales y otros espacios públicos con aire acondicionado. Para encontrar espacios públicos con aire acondicionado visite la página: www.nj211.org/nj-cooling-centers.

Programa de nutrición del mercado de agricultores

Hay acceso a alimentos frescos para aquellos que cumplan los requisitos

La oficina del WIC (el programa para las mujeres, infantes y menores) del Departamento de Salud de Nueva Jersey supervisa dos programas del mercado de agricultores: el Programa de Nutrición del Mercado de Agricultores del WIC (FMNP) y el Programa de Nutrición del Mercado de Agricultores para los adultos de la tercera edad (SFMNP). El programa para los adultos mayores les presta servicios a personas de 60 años o mayores. El programa WIC ayuda a mujeres en embarazo, madres primerizas y niños menores de 4 años que cumplan los requisitos.

Mercado de Agricultores como parte del programa WIC

El programa FMNP, se ha aliado con granjeros para brindar alimentos sin preparar, cultivados localmente, tales como frutas, vegetales y hierbas que les proporcionan salud y nutrición a las mujeres, los bebés y niños de Nueva



Jersey. Los participantes del WIC pueden usar cheques del Mercado de Agricultores para comprar frutas y vegetales cultivados localmente, en los mercados que participan, pero no los pueden usar en supermercados u otros establecimientos.

Las familias que cumplan los requisitos pueden llegar a recibir 20 dólares al mes en cheques del Mercado de Agricultores. Los participantes del FMNP reciben sus cheques durante las visitas

de rutina a la agencia local del WIC. Infórmese al respecto en su próxima visita.

Mercado de Agricultores para los adultos mayores

El programa para los adultos mayores da acceso a alimentos frescos que ofrecen los Mercados Agrícolas locales. Los adultos mayores de 60 años que cumplen los requisitos reciben un vale para redimir en los mercados asociados. Comuníquese con la oficina encargada de asuntos para personas mayores de su condado.

Delineamientos de ingresos

Para poder acceder a los programas FMNP o SFMNP usted debe estar por debajo del 185 por ciento del nivel federal de pobreza. Asegúrese si cumple con los requisitos requeridos, revisando el cuadro FPL en línea: www.nj.gov/health/fhs/wic/farmers-markets/general-information.

Los artículos en español fue traducido del inglés por Lina Tocora y corregido por Al Moreno del servicio lingüístico en LSNJ

Oficinas en cada condado encargadas de asuntos de personas mayores

- Atlantic, 609-645-7700, ext. 4708
- Bergen, 201-336-7411
- Burlingotn, 609-265-5379
- Banco de alimentos de Camden en el sur de Jersey, 856-662-4884, ext. 125
- Cape May, 609-886-2784/2785
- Cumberland, 1856-453-2221
- Essex, 973-395-8375
- Gloucester, 856-384-6900
- Hudson, 201-369-4313
- Hunterdon, 908-788-1361 o 1362
- Mercer, 609-989-6650
- Middlesex, 732- 745-3293 o 3295
- Monmouth, 732-431-7450
- Morris, 973-285-6857
- Ocean, 732-367-1400, ext. 25
- Passaic, 973-686-7752
- Salem, 856-339-8622
- Somerset, 908-704-6346
- Sussex, 973-579-0555, ext. 8447
- Union, 908-558-2294
- Warren 908-475-6591

Oficinas encargadas de asuntos de personas mayores en:

- Jersey City, 201-547-5838
- Paterson, 973-653-5932



LSNJLAWSM
LA LÍNEA DIRECTA GRATUITA
Asesoramiento jurídico y recomendaciones

Para todo habitante de Nueva Jersey de bajos ingresos que reúna los requisitos

Llame o solicite ayuda en línea si tiene problemas legales civiles.

LSNJLAWHotline.org

Visite nuestro sitio Web: www.LSNJLAW.org, que contiene ayuda legal.

LSNJLAWSM es operada por los Servicios Legales de Nueva Jersey. **LSNJ JUST JUSTICE**

Si no puedo encontrar un abogado, dónde puedo acudir?

Llame a LSNJLAWSM, la línea directa gratuita de asistencia jurídica de los Servicios Legales de Nueva Jersey para todo el estado, al 1-888-LSNJ-LAW (1-888-576-5529) o a través de Internet (sólo en inglés por el momento) en www.lsnjlawhotline.org. El horario de la línea directa es de lunes a viernes, desde las 8 de la mañana hasta las 5:30 de la tarde. Si no cumple los requisitos para recibir asistencia de los Servicios Legales, la línea directa le enviará a otras posibles fuentes de información.