

OREGON RENTAL CRITERIA FOR RESIDENCY

(NOT FOR CITY OF PORTLAND)

OCCUPANCY POLICY

1. Occupancy is based on the number of bedrooms in a unit. (A bedroom is defined as a habitable room that is intended to be used primarily for sleeping purposes, contains at least 70 square feet and is configured so as to take the need for a fire exit into account.)
2. The general rule is two persons are allowed per bedroom. Owner/Agent may adopt a more liberal occupancy standard based on factors such as size and configuration of the unit, size and configuration of the bedrooms, and whether any occupants will be infants.

GENERAL STATEMENTS

1. Current, positive, government-issued photo identification that allows Owner/Agent to adequately screen for criminal and or credit history will be required.
2. Each applicant will be required to qualify individually or as per specific criteria areas.
3. Inaccurate, incomplete or falsified information will be grounds for denial of the application.
4. Any applicant currently using illegal drugs will be denied. If approved for tenancy and later illegal drug use is confirmed, termination shall result.
5. Any individual whose tenancy may constitute a direct threat to the health and safety of any individual, the premises, or the property of others, will be denied tenancy.

INCOME CRITERIA

1. Monthly income should be at least _____ (if blank, 3) times stated rent*, and must be from a verifiable, legal source. If applicant's monthly income is between two and three times the stated rent, applicant will be required to pay an additional security deposit equal to one month's rent or provide acceptable co-signers. Income below two times the stated rent will result in denial. *If applicant will be using local, state or federal housing assistance as a source of income, "stated rent" as used in this section means that portion of the rent that will be payable by applicant and excludes any portion of the rent that will be paid through the assistance program.
2. Twelve months of verifiable employment will be required if used as a source of income. Less than 12 months verifiable employment will require an additional security deposit or acceptable co-signer.
3. Applicants using self-employment income will have their records verified through the state corporation commission, and will be required to submit records to verify their income, which records may include the previous year's tax returns.

RENTAL HISTORY CRITERIA

1. Twelve months of verifiable contractual rental history from a current unrelated, third party landlord, or home ownership, is required. Less than twelve months verifiable rental history will require an additional security deposit or acceptable co-signer.
2. Three or more notices for nonpayment of rent within one year will result in denial of the application.
3. Three or more dishonored checks within one year will result in denial of the application.
4. Rental history reflecting any past due and unpaid balances to a landlord will result in denial of the application except for unpaid rent, including rent reflected in judgments or referrals of debt to a collection agency, that accrued on or after April 1, 2020, and before March 1, 2022.
5. Rental history including three or more noise disturbances or any other material non-compliance with the rental agreement or rules within the past two years will result in denial.

EVICION HISTORY CRITERIA

Five years of eviction-free history is required except for general eviction judgments entered on claims that arose on or after April 1, 2020, and before March 1, 2022. Eviction actions that were dismissed or resulted in a judgment for the applicant will not be considered.

CREDIT CRITERIA

1. Negative or adverse debt showing on consumer credit report will require additional security deposits or acceptable co-signers.
2. Ten or more unpaid collections (not related to medical expenses) will result in denial of the application.

RENT WELL GRADUATES

If applicant fails to meet any criteria related to credit, evictions and/or rental history, and applicant has received a certificate indicating satisfactory completion of a tenant training program such as "Rent Well," Owner/Agent will consider whether the course content, instructor comments and any other information supplied by applicant is sufficient to demonstrate that applicant will successfully live in the complex in compliance with the Rental Agreement. Based on this information, Owner/Agent may waive strict compliance with the credit, eviction and/or rental history screening criteria for this applicant.

FAIR HOUSING LAWS

Landlord has a non-discrimination policy as required by federal, state or local law and does not discriminate against any applicant because of the race, color, religion, sex, sexual orientation, national origin, marital status, familial status or source of income of the applicant.

CRIMINAL CONVICTION CRITERIA

Upon receipt of the Rental Application and screening fee, Owner/Agent will conduct a search of public records to determine whether applicant or any proposed resident or occupant has a "Conviction" (which means: charges pending as of the date of the application; a conviction; a guilty plea; or no contest plea), for any of the following crimes as provided in ORS 90.303(3): drug-related crime; person crime; sex offense; crime involving financial fraud, including identity theft and forgery; or any other crime if the conduct for which applicant was convicted or is charged is of a nature that would adversely affect property of the landlord or a tenant or the health, safety or right of peaceful enjoyment of the premises of residents, the landlord or the landlord's agent. Owner/Agent will not consider a previous arrest that did not result in a Conviction or expunged records.

If applicant, or any proposed occupant, has a Conviction in their past which would disqualify them under these criminal conviction criteria, and desires to submit additional information to Owner/Agent along with the application so Owner/Agent can engage in an individualized assessment (described below) upon receipt of the results of the public records search and prior to a denial, applicant should do so. Otherwise, applicant may request the review process after denial as set forth below, however, see item (c) under "Criminal Conviction Review Process" below regarding holding the unit.

A single Conviction for any of the following, subject to the results of any review process, shall be grounds for denial of the Rental Application.

- a) Felonies involving: murder, manslaughter, arson, rape, kidnapping, child sex crimes, or manufacturing or distribution of a controlled substance.
- b) Felonies not listed above involving: drug-related crime; person crime; sex offense; crime involving financial fraud, including identity theft and forgery; or any other crime if the conduct for which applicant was convicted or is charged is of a nature that would adversely affect property of the landlord or a tenant or the health, safety or right of peaceful enjoyment of the premises of the residents, the landlord or the landlord's agent, where the date of disposition has occurred in the last 7 years.
- c) Misdemeanors involving: drug related crimes, person crimes, sex offenses, domestic violence, violation of a restraining order, stalking, weapons, criminal impersonation, possession of burglary tools, financial fraud crimes, where the date of disposition has occurred in the last 5 years.
- d) Misdemeanors not listed above involving: theft, criminal trespass, criminal mischief, property crimes or any other crime if the conduct for which applicant was convicted or is charged is of a nature that would adversely affect property of the landlord or a tenant or the health, safety or right of peaceful enjoyment of the premises of the residents, the landlord or the landlord's agent, where the date of disposition has occurred in the last 3 years.
- e) Conviction of any crime that requires lifetime registration as a sex offender, for which applicant is currently registered as a sex offender, will result in denial.

Criminal Conviction Review Process.

Owner/Agent will engage in an individualized assessment of the applicant's, or other proposed occupant's, Convictions if applicant has satisfied all other criteria (the denial was based solely on one or more Convictions) as required by local, state and federal law, and:

- (1) Applicant has submitted supporting documentation prior to the public records search; or
- (2) Applicant is denied based on failure to satisfy these criminal criteria and has submitted a written request along with supporting documentation.

Supporting documentation may include:

- i) Letter from parole or probation office;
- ii) Letter from caseworker, therapist, counselor, etc.;
- iii) Certifications of treatments/rehab programs;
- iv) Letter from employer, teacher, etc.
- v) Certification of trainings completed;
- vi) Proof of employment; and
- vii) Statement of the applicant.

Landlord will also perform an individualized assessment if no supplemental information is received as required by any local, state or federal law.

Owner/Agent will:

- a) Consider relevant individualized evidence of mitigating factors, which may include: the facts or circumstances surrounding the criminal conduct; the age of the convicted person at the time of the conduct; time since the criminal conduct; time since release from incarceration or completion of parole; evidence that the individual has maintained a good tenant history before and/or after the conviction or conduct; and evidence of rehabilitation efforts. Owner/Agent may request additional information and may consider whether there have been multiple Convictions as part of this process.
- b) Notify applicant of the results of Owner/Agent's review within a reasonable time after receipt of all required information.
- c) Hold the unit for which the application was received for a reasonable time under all the circumstances to complete the review unless prior to receipt of applicant's written request (if made after denial) the unit was committed to another applicant.

OREGON CRITERIA FOR CO-SIGNERS

GENERAL STATEMENTS

1. Current, positive, government-issued photo identification that allows Owner/Agent to adequately screen for criminal and or credit history will be required.
2. Each applicant will be required to qualify individually or as per specific criteria areas.
3. Inaccurate, incomplete or falsified information will be grounds for denial of the application.

INCOME CRITERIA

1. Monthly income must be equal to or greater than _____ times (if blank, 4 times*) the stated rent, and must be from a verifiable, legal source.

*In the City of Portland, monthly income must be equal to or greater than 3 times the stated rent, and must be from a verifiable, legal source.
2. Twelve months of verifiable employment will be required if used as a source of income.
3. Applicants using self-employment income will have their records verified through the state corporation commission, and will be required to submit records to verify their income, which records may include the previous year's tax returns.

RENTAL HISTORY CRITERIA

1. Twelve months of verifiable contractual rental history from a current unrelated, third party landlord, or home ownership, is required.
2. Three or more notices for nonpayment of rent within one year will result in denial of the application.
3. Three or more dishonored checks within one year will result in denial of the application.
4. Rental history reflecting any past due and unpaid balances to a landlord will result in denial of the application.

EVICTION HISTORY CRITERIA

Five years of eviction-free history is required. Eviction actions that were dismissed or resulted in a judgment for the applicant will not be considered.

CREDIT CRITERIA

1. Ten or more unpaid collections (not related to medical expenses) will result in denial of the application.

CRIMINAL CONVICTION CRITERIA

Upon receipt of this application and the screening fee, Owner/Agent will conduct a search of public records to determine whether applicant has a "Conviction" (which means: charges pending as of the date of the application; a conviction; a guilty plea; or no contest plea), or pending criminal charges that have not yet been adjudicated for any crime involving financial fraud, including identity theft and forgery. Any Conviction or pending criminal charges that have not yet been adjudicated within the last seven years will result in a denial of the application.

CRITERIOS DE RENTA PARA RESIDENCIA DE OREGON

(NO PARA LA CIUDAD DE PORTLAND)

POLÍTICA DE OCUPACIÓN

1. La ocupación se basa en el número de recámaras en una unidad. (Una recámara se define como un cuarto habitable que fue planeado para ser usado principalmente para propósitos de dormir, contiene al menos 70 pies cuadrados y está configurado para tener en cuenta la necesidad de una salida de incendios.)
2. La regla general es que se permite dos personas por recámara. El Propietario/Agente puede adoptar un estándar de ocupación más liberal basado en factores como tamaño y configuración de la unidad, tamaño y configuración de las recámaras y si algunos de los ocupantes son niños pequeños.

DECLARACIONES GENERALES

1. Se requerirá de una identificación con fotografía actual, positiva y emitida por el gobierno que permita al Propietario/Agente revisar adecuadamente el historial crediticio o antecedentes criminales.
2. Cada solicitante requerirá calificar individualmente o según áreas de criterios específicos.
3. La información imprecisa, incompleta o falsificada será motivo para rechazar la solicitud.
4. Cualquier solicitante que use actualmente drogas ilegales será rechazado. Si se aprueba el arrendamiento y posteriormente se confirma el uso de drogas ilegales, esto resultará en la terminación del arrendamiento.
5. Se le negará el arrendamiento a cualquier persona cuyo arrendamiento pueda constituir una amenaza directa a la salud o seguridad de una persona, las instalaciones o la propiedad de otros.

CRITERIOS DE INGRESOS

1. El ingreso mensual debe ser al menos _____ (si es blanco, 3) tres veces la renta establecida* y debe ser de una fuente legal verificable. Si el ingreso mensual de un solicitante es entre dos y tres veces la renta establecida, el solicitante puede requerir pagar un depósito de seguridad adicional igual a un mes de renta o proporcionar avales aceptables. Un ingreso por debajo de dos veces la renta establecida resultará en una negativa.
*Si el solicitante usará asistencia local, estatal o federal como fuente de ingresos, "renta mencionada" según se usa en esta sección significa dicha porción de la renta que será pagadera por el solicitante y excluye cualquier porción de la renta que se pagará a través del programa de asistencia.
2. Se requiere de doce meses de empleo verificables si se usa como fuente de ingresos. Menos de 12 meses de empleo verificables resultará en un depósito de seguridad adicional o avales aceptables.
3. Se verificarán los registros a través de la comisión de corporaciones estatales para los solicitantes que usen ingresos por autoempleo y requerirán presentar registros para verificar su ingreso, registros que pueden incluir las declaraciones de impuestos del año anterior.

CRITERIOS DE HISTORIAL DE RENTAS

1. Se requiere un historial de renta contractual verificable de un arrendador tercero no relacionado o propietario de hogar. Menos de 12 meses de historial de renta verificable resultará en un depósito de seguridad adicional o aval aceptable.
2. Tres o más avisos de falta de pago de renta en un año resultará en la negación de la solicitud.
3. Tres o más cheques rebotados en un año resultará en la negación de la solicitud.
4. Un historial de renta reflejando cualquier saldo pendiente o no pagado a un arrendador resultará en la negación de la solicitud, excepto por renta no pagada, incluyendo renta reflejada en sentencias o referencias de deuda a una empresa de cobranza, que haya ocurrido el o después del 1 de abril de 2020 y antes del 1 de marzo de 2022.
5. Un historial de renta que incluya tres o más perturbaciones por ruido o cualquier otro incumplimiento- de las reglas o del contrato de arrendamiento en los últimos dos años resultará en la negación de la solicitud.

CRITERIOS DE HISTORIAL DE DESALOJO

Se requiere un historial libre de desalojos por cinco años, excepto por los juicios de desalojo generales ingresados por reclamaciones que surgieron el o después del 1 de abril de 2020 y antes del 1 de marzo de 2022. Las acciones de desalojo que fueron desestimadas o resultaron en una sentencia a favor del solicitante no serán consideradas.

CRITERIOS DE CRÉDITO

1. Las deudas negativas o adversas que se muestren en el reporte de crédito del consumidor requerirán depósitos de seguridad adicionales o avales aceptables.
2. Diez o más cobranzas no pagadas (no relacionadas a gastos médicos) resultará en la negación de la solicitud.

GRADUADOS DE RENT WELL

Si el solicitante no cumple con cualquiera de los criterios relacionados al historial de rentas, desalojos y/o crédito y el solicitante ha recibido un certificado indicando la terminación exitosa de un programa de capacitación de inquilinos como "Rent Well", el Propietario/Agente considerará si el contenido del curso, los comentarios del instructor y cualquier otra información proporcionada por el solicitante es suficiente para demostrar que el solicitante vivirá exitosamente en el complejo en cumplimiento con el Acuerdo de Renta. Basado en esta información, el Propietario/Agente puede anular el estricto cumplimiento con los criterios de selección según el historial de rentas, desalojos y/o crédito para este solicitante.

LEYES DE VIVIENDA JUSTA

El arrendador cuenta con una política de no discriminación según lo requerido por la ley federal, estatal o local y no discrimina contra ningún solicitante debido a la raza, color, religión, sexo, orientación sexual, origen nacional, estado civil, estado familiar o fuente de ingresos del solicitante.

CRITERIOS POR CONDENAS PENALES

A la recepción de la Solicitud de Renta y la comisión de selección, el Propietario/Agente realizará una búsqueda en registros públicos para determinar si el solicitante o cualquier residente u ocupante propuesto cuenta con una "Condena" (lo

que significa: cargos pendientes a la fecha de la solicitud; una condena, una admisión de culpa o declaración de Nolo Contendere), por cualquiera de los siguientes crímenes según lo dispuesto en el ORS 90.303(3): crímenes relacionados con drogas, crímenes personales; ofensas sexuales; crímenes involucrando fraudes financieros, incluyendo robo de identidad y falsificación; o cualquier otro crimen si la conducta de dicho solicitante fue sentenciada o si el cargo es de una naturaleza que afectaría de manera adversa la propiedad del arrendador o de un inquilino o la salud, seguridad o derecho a disfrutar en paz de las instalaciones de los residentes, del arrendador o del agente del arrendador. El Propietario/Agente no considerará arrestos previos que no resultaron en una Sentencia o antecedentes eliminados.

Si un solicitante, o cualquier posible ocupante, cuenta con una Sentencia en su pasado que lo descalificaría bajo estos criterios de condenas penales, puede presentar, si así lo desea, información adicional al Propietario/Agente junto con su solicitud de manera que el Propietario/Agente pueda realizar una evaluación individualizada (descrita a continuación) al recibir los resultados de la búsqueda en registros públicos y antes de una negativa. De lo contrario, el solicitante puede pedir un proceso de revisión después de la negativa según se establece a continuación, sin embargo, vea el artículo (c) bajo "Proceso de revisión de condenas penales" a continuación respecto a retención de la unidad.

Se rechazará la Solicitud de alquiler en caso de una sola Condena, por cualquiera de los siguientes motivos, sometida a los resultados de cualquier proceso de revisión.

Una sola Condena por cualquiera de los siguientes, sujeto a los resultados de cualquier proceso de revisión, será motivo para negar la Solicitud de renta.

- a) Los delitos graves que involucran: asesinato, homicidio involuntario, incendio premeditado, violación, secuestro, delitos sexuales contra niños o fabricación o distribución de una sustancia controlada.
- b) Los delitos graves no enumerados arriba involucran: crímenes relacionados con drogas; crímenes personales; ofensas sexuales; crímenes involucrando fraudes financieros, incluyendo robo de identidad y falsificaciones; o cualquier otro crimen si la conducta por la cual dicho solicitante fue sentenciado o si el cargo es de una naturaleza que afectaría de manera adversa la propiedad del arrendador o de un inquilino o la salud, seguridad o derecho a disfrutar en paz de las instalaciones de los residentes, del arrendador o del agente del arrendador, cuando la fecha de presentación ocurrió durante los últimos 7 años.
- c) Los delitos menores involucrando: crímenes relacionados con drogas, crímenes personales, ofensas sexuales, violencia doméstica, violación de una orden de restricción, acoso, armas, personificación criminal, posesión de herramientas para robo, crímenes de fraude fiscal, cuya fecha de presentación ocurrió en los últimos 5 años.
- d) Los delitos menores no enumerados arriba involucrando: robo, entrada ilegal, comportamiento criminal, delitos contra la propiedad o cualquier otro delito si la conducta por la cual el solicitante fue condenado o acusado es de una naturaleza que afectaría de manera adversa la propiedad del arrendador o a un inquilino o la salud, seguridad o derecho a disfrutar en paz las instalaciones de los residentes, el propietario o el agente del propietario, cuando la fecha de presentación ocurrió durante los últimos 3 años.
- e) Una condena por cualquier crimen que requiera el registro de por vida como un ofensor sexual o por el cual el solicitante está actualmente registrado como un ofensor sexual, resultará en una negativa.

Proceso de revisión de condena penal

El Propietario/Agente realizará una evaluación individualizada de las Condenas del solicitante u otros posibles ocupantes si el solicitante ha satisfecho todos los demás criterios (la negativa se basó solo en una o más Sentencias) según lo requerido por la ley local, estatal y federal, y:

- (1) El solicitante ha presentado documentación de apoyo antes de la búsqueda en registros públicos; o
- (2) (2) Se le niega al solicitante basado en no satisfacer estos criterios criminales y ha presentado una solicitud por escrito junto con la documentación de soporte.

La documentación de soporte puede incluir:

- i) Carta de la oficina libertad preparatoria o condicional;
- ii) Carta del trabajador del caso, terapeuta, asesor, etc.;
- iii) Certificados de tratamiento/programas de rehabilitación;
- iv) Carta de empleador, maestro, etc.
- v) Certificación o capacitación terminada;
- vi) Comprobante de empleo; y
- vii) Declaración del solicitante.

El arrendador también realizará una evaluación individualizada si no se recibe información complementaria según lo requerido por cualquier ley local, estatal o federal.

El Propietario/Agente:

- (a) Considerará la evidencia individualizada relevante de factores mitigantes que pueden incluir: los hechos o circunstancias alrededor de la conducta criminal; la edad de la persona sentenciada al momento de la conducta; el tiempo desde la conducta criminal; el tiempo desde la liberación de prisión o terminación del periodo de libertad condicional; evidencia de que la persona ha mantenido un buen historial de inquilino antes y/o después de la sentencia o conducta; y evidencia de sus esfuerzos de rehabilitación. El Propietario/Agente puede solicitar información adicional y puede considerar si ha habido múltiples Condenas como parte de este proceso.
- (b) Notifique al solicitante los resultados de la revisión del Propietario/Agente en un tiempo razonable después de recibir toda la información requerida.
- (c) Retenga la unidad por la que se recibió la solicitud por un periodo razonable de tiempo bajo toda circunstancia para completar la revisión a menos que antes de recibir la solicitud por escrito del solicitante (si se hace después de una negativa) la unidad ya había sido asignada a otro solicitante.