



FOR NEW ADU OWNERS IN THE CITY OF LOS ANGELES

# Renting out your new ADU

A one-page checklist for the week your certificate of occupancy comes through.



## 1 Know which rules apply

A new ADU with its own certificate of occupancy is generally not under LA's Rent Stabilization Ordinance, and state rent caps (AB 1482) don't apply for 15 years after that certificate. An ADU converted from living space in a house built before October 1978 can be under rent stabilization, so check with the LA Housing Department.

## 3 Set the rent and deposit

Price against nearby ADUs and small units, not large apartments. California caps security deposits at one month's rent. Owners who are individuals (or LLCs made up of individuals) with no more than two rental properties and four units in total may charge up to two months.

## 5 Use a written California lease

Cover the rent, deposit, term, parking, yard use and pets, plus the disclosures California requires. If the ADU shares a utility meter with the main house, write down how utilities are split before move-in.

## 7 Get it listed

Photograph the unit in daylight with every light on. State the rent, deposit, utilities, parking and move-in date up front, and answer every inquiry the same way.

## 2 Just cause, and register every year

Most other ADUs in the city fall under LA's Just Cause Ordinance once a tenant has lived there six months or the first lease ends. An eviction needs a legal reason, and a no-fault eviction requires relocation pay. Covered units are registered with the Housing Department's Rent Registry every year, with a small fee per unit.

## 4 Screen every applicant the same way

Write down your criteria (income, credit, rental history) before you advertise and apply them to everyone. Housing vouchers and other lawful income count as income under California fair housing law. A screening fee, if you charge one, is capped by the state, needs an itemized receipt and must be refunded in some cases. You can also pay for the report yourself.

## 6 Document the unit

California now requires dated photos of the unit before a new tenant moves in and again at move-out (AB 2801). Keep them with the lease, along with your rent and expense records for taxes. Tell your insurer the ADU is a rental and ask about a landlord policy.

**List your ADU free on A-du at [a-du.homes](https://a-du.homes).** Add tools only if you want them: a tenant screening report you order, a California lease, and online rent payments through Stripe that go straight to your bank.



# Cómo rentar su ADU nueva

Una lista de una página para la semana en que llega su certificado de ocupación.



## 1 Sepa qué reglas aplican

Una ADU nueva con su propio certificado de ocupación por lo general no está bajo la Ordenanza de Estabilización de Rentas (RSO) de Los Ángeles, y los límites estatales de aumento de renta (AB 1482) no aplican durante 15 años después de ese certificado. Una ADU convertida de un espacio habitable en una casa construida antes de octubre de 1978 puede estar bajo estabilización de rentas; consulte con el Departamento de Vivienda de Los Ángeles.

## 3 Fije la renta y el depósito

Compare con ADU y unidades pequeñas cercanas, no con apartamentos grandes. California limita el depósito de garantía a un mes de renta. Los dueños que son personas (o LLC formadas solo por personas) con no más de dos propiedades de renta y cuatro unidades en total pueden cobrar hasta dos meses.

## 5 Use un contrato escrito de California

Incluya la renta, el depósito, el plazo, el estacionamiento, el uso del patio y las mascotas, además de las divulgaciones que exige California. Si la ADU comparte el medidor de servicios con la casa principal, deje por escrito cómo se dividen antes de la mudanza.

## 7 Publíquela

Tome fotos con luz de día y todas las luces encendidas. Indique desde el principio la renta, el depósito, los servicios, el estacionamiento y la fecha de mudanza, y responda a cada interesado de la misma manera.

## 2 Causa justa y registro cada año

La mayoría de las demás ADU de la ciudad quedan bajo la Ordenanza de Causa Justa (JCO) cuando el inquilino ha vivido ahí seis meses o termina el primer contrato. Un desalojo necesita una razón legal, y un desalojo sin culpa del inquilino requiere pago de reubicación. Las unidades cubiertas se registran cada año en el Registro de Rentas del Departamento de Vivienda, con una cuota pequeña por unidad.

## 4 Evalúe a cada solicitante igual

Escriba sus criterios (ingresos, crédito, historial de renta) antes de anunciar la unidad y aplíquelos a todos. Los vales de vivienda y otros ingresos legales cuentan como ingreso bajo la ley de vivienda justa de California. Si cobra una cuota de evaluación, el estado la limita, requiere un recibo detallado y en algunos casos debe reembolsarse. También puede pagar el reporte usted mismo.

## 6 Documente la unidad

California ahora exige fotos con fecha de la unidad antes de que un nuevo inquilino se mude y otra vez al desocuparla (AB 2801). Guárdelas con el contrato, junto con sus registros de renta y gastos para los impuestos. Avise a su aseguradora que la ADU se renta y pregunte por una póliza para arrendadores.

**Publique su ADU gratis en A-du: a-du.homes.** Agregue herramientas solo si las quiere: un reporte de evaluación de inquilinos que usted ordena, un contrato de arrendamiento de California y pagos de renta en línea por medio de Stripe que llegan directo a su banco.