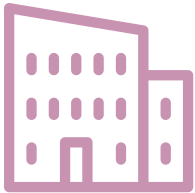


GUIDELINES: ARE WE IN THIS TOGETHER? RENT CANCELLATION AND COVID-19

Dr. Raphael Magarik and Tamar Zaken



A Jewish legal and ethical perspective offers the following guidelines for responding to those unable to pay rent during the COVID-19 pandemic:

- **Renters are an unprotected, exploited population:** Seeing renters as half-slave/half free is an important prism through which to think about our question of what to do about rent during this crisis. We have the responsibility to empathize and understand the precarious situation renters are in and fight to change this unjust situation. We support the passage of laws that decrease or cancel rent for renters during and after this crisis. We don't want renters to come out the other end of the pandemic with large amounts of debt. We want communities to see renters and hear their voices.
- **Landlords are not necessarily entitled to their full monthly rents.** Rent reduction is a *right* renters have. A major portion of the residential (and commercial) rents currently due according to American law *do not morally belong to the landlords, they belong to the renters*. The *halakhic* principle of "One who comes to claim payment from someone else bears the burden of proof," in the case of rentals, favors renters, not landlords. **According to Jewish sources, rent cancellation is a matter of rights.**
- **Laws can and should protect renters:** Jewish law places constraints on the landlord's right to evict. All tenants deserve the security of knowing that they cannot be pushed out at the end of any thirty-day interval. While the legislation signed into law in California by Gavin Newsom addresses the issue of current eviction for people that cannot pay their rent, we believe that protections need to be added so that renters and small landlords don't accrue large amounts of debt on the other end of this crisis.
- **How can I take action?** We want macro change for this housing crisis. We want lawmakers, communities and local, state and federal governments to recognize that housing as a basic human right and to make housing affordable for all. If you live in a community that has enacted moratoriums on evictions, continue to support organizations that advocate for affordable housing and tenant rights. If you live in a community where this is not the case and you know of people who are struggling to pay their rent, consider giving tzedakah in this situation by supporting individuals you know or organizations like the COVID-19 Eviction Defense Project.
- **We must have a larger, longer-term collective conversation about housing,** one that recognizes that, while a home is a sacred, longed-for place, our society and economy have not done a good job ensuring *everyone* good, stable, affordable housing. The acute crisis of the pandemic has revealed the fundamental crisis of our housing system—a crisis measurable in statistics and felt in the pain of individual renters.

Are We In This Together? Rent Cancellation and COVID 19 (Sources)

Source Sheet by Raphael Magarik and Tamar Zaken

[More info >](#)

"I just want the government to cancel rent, to cancel mortgage payments by taxing corporate landlords or Wall Street companies that have been making billions. They say "We're in this together" but are we really? Am I going to tell my kids three or six months from now that we have to be homeless, that we have to live in a van? I mean, really?"

-Patricia Mendoza, Renter, Imperial Beach, California

Rabbi Baruch Meir Levin, Landlord-Tenant in Halacha, 85n141

I saw a story, brought about a rich Hasid of Yitzchak Meir Rotenberg-Alter [i.e the first Gerer Rebbe, 1799-1866], who was going to evict a poor tenant who had rented from him, because he could not pay the rent. And the Gerer Rebbe rebuked the landlord about this. The landlord answered that he was ready to participate in the appropriate collection for him, but why was he [the landlord] obligated more than others, to carry on himself the entire loss? The Gerer Rebbe answered him: "We find with respect to someone who is half-enslaved and half-free that we force his master to free him so he can marry. And behold, also in this case one might ask, 'Why is his master obligated to take all the loss? Let the enslaved man go and gather contributions to redeem himself!' Rather, you must say that since the enslaved man fell into the portion of the master, it's on him to absorb the loss. And also here, since he's your renter, it's on you to bear this."

הרב ברוך מאיר לוין, בעל בית ושוכר בהלכה, הלכה 85 הערה 141
ושוב ראיתי שהובא מעשה הודות חסיד עשיר של החידושי הרי"ם שהיה עומד לפנות דייר אביון ששכר דירה מאתו, על של שילם השכירות, והוכיח החידושי הרי"ם להמשכיר על זה. וענה לו המשכיר שהוא מוכן להשתתף בנדבה הגונה למענו, אבל מדוע הוא מחויב יותר מהאחרים, לשאת בעצמו כל ההפסד? ענה לו החידושי הרי"ם שהרי מצינו גבי מי שחציו עבד וחציו בן חורין, שכופין את רבו לשחררו בכדי שיוכל להנשא. והרי גם בזה יש לשאול, למה חייב רבו לשאת כל ההפסד, העבד ילך ויקבץ נדבות כדי לפדות עצמו. אלא על כרכך כיון שהעבד נפל בחלק של הרב עליו לספוד את ההפסד. וגם כאן כיון שהוא שוכר שלך עליך לשאת זאת.

Questions:

—What is the rich Hasid’s proposal for solving the problem of the poor renter? What kind of policy situations, in our world, might he support?

—What is the Gerer Rebbe’s response? The case he refers to is Mishnah Gittin 4:5: in rabbinic law, the enslaved can marry the enslaved; free people can marry free people. The person who is half-enslaved and half-free cannot marry anyone. Beit Shammai decrees that his master must free him for the sake of “tikkun olam” (literally, the fixing of the world). What is the analogy the Gerer rebbe draws?

—What does it mean for someone to “fall into someone else’s portion”?

Mishnah Bava Metzia 9:6

(6) If one leased a field from his fellow and the locusts devoured the crop or it was blasted [by strong winds which caused the grain to be prematurely separated from the stalks], if it was a region-wide mishap he may reduce the amount of the rental agreement. If it was not a region-wide mishap, he may not reduce the amount of the rental agreement. Rabbi Judah says: “If he had leased it from him for a fixed amount of money, in neither case may he reduce the amount of the rental agreement.”

משנה בבא מציעא ט"ו

(ו) המקבל שדה מקברו ואכלה קגב או נשדפה, אם מפת מדינה היא, מנפה לו מן חכורו, אם אינו מפת מדינה, אינו מנפה לו מן חכורו. רבי יהודה אומר, אם קבלה הימנו במעות, בין כך ובין כך אינו מנפה לו מחכורו:

Questions:

—In the first part of the Mishnah, what is the basic ruling? When can the renter deduct, and how much? When can he not?

—Why is the landlord implicated in the tenant’s difficulty?

—What is Rabbi Judah’s opinion? What motivates it? Why doesn’t the first, anonymous voice agree with him?

—This source applies to agricultural renters. How are things different with residential renters? How are they similar?

—What sort of economic relationships do and don’t create these sorts of obligations today?

Responsum of Rav Asher Weiss, 5.4.2020

As to the question of many of the foreigners who fled their houses in Israel and returned to their homes in the

שו"ת ר' אשר וייס, י' אייר תש"פ
לשאלת רבים מבני חוץ לארץ שנמשו את ביתם שבארץ ישראל וחזרו לארצות מוצאם בפרוץ מגיפת הקורונה ואין בידם

Diaspora at the outbreak of coronavirus, and now they cannot return, and they want to annul the rental contracts of the houses they rented in Israel, or at least to reduce the rent drastically: The landlords claim that the contracts were sealed for a year, and it is impossible to withdraw from them during that period...

The ruling is... that anywhere where most of the valley is blasted is a regional disaster... obviously, most renters have certainly stayed in their homes, but according to what was told to me, most young families from abroad left Israel... particularly in certain neighborhoods where most of the renters are young couples from abroad... it's logical that since we are speaking of defined neighborhoods, which are like a market to themselves, and nearly all of the renters are foreigners, it is appropriate to judge them on their own...

And don't say that the law of "regional disaster" only applies in a case of actual loss of money, like the Mishnayot in Bava Metzia, in which a renter ends up losing, but that it wouldn't apply to a landlord when the renter isn't losing out, for in truth, when a renter is not able to benefit from and make use of the rented thing, that is like a loss.

The authorities further debate, assuming it is a "regional disaster," whether the renters have the right to demand a reduction in the rent, or only to nullify the rental contract going forward... And those who want to reduce the rent, they have justice in their claims, since they do not live in their homes, and they cannot return because of the regional disaster, but it is difficult to fix the amount of the compromise, since their belongings are still in the apartment, and the landlord cannot make use of the apartment. Also it is a presumption of the court that if the landlord were to throw out

לחזור ארצה, וברצונם לבטל את חוזה השכירות של הבתים ששכרו בארץ ישראל, או לפחות להפחית את סכום השכירות באופן דרסטי. בעלי הבתים לעומתם טוענים שחוזה השכירות נחתמו לתקופת שנה ואי אפשר לחזור בהן באמצע התקופה...

הרי שכל עיקר גדר מכת מדינה תלוי ברוב. נפסק כרב יהודה דכל דאישתדוף רובא דבאגא הוי מכת מדינה, עי"ש... ולכאורה היה נראה בנידון דידן דרק אם רוב בני חו"ל עזבו את הארץ אפשר לדון דין מכת מדינה ואנוכי לא ידעתי, הלא יושב אוהל אני מעודי ולא אדע אם רוב בני חו"ל חזרו לארצות פזוריהם, ובאמת פשוט שרוב שוכרי הדירות ודאי נשארו בבתיהם, אך לפי מה שנאמר לי רוב המשפחות הצעירות מבני חו"ל עזבו את הארץ וחזרו לארצות מוצאיהם, ובפרט בשכונות מסויימות שבהם רוב שוכרי הדירות הם זוגות צעירים בני חו"ל... ומסתבר דכיון שמדובר בעיקר בשכונות מוגדרות ומסויימות, ושכונות אלה הוי כשוק בפני עצמו, וכמעט כל שוכרי הדירות בהם בני חו"ל, יש אכן לדון בהם בפני עצמן,...

ולא תימא דאין דין מכת מדינה אלא במקום הפסד ממון ממש כגון הני תרי מתניתא דמס' ב"מ שהחוכר יוצא נפסד, אבל מהיכי תיתי לקפח את המשכיר כאשר אין השוכר מפסיד, דבאמת כשאין השוכר יכול להנות ולעשות שימוש במושכר הרי זה כהפסד...

ועוד נחלקו הפוסקים בהנחה שאכן הוי מכת מדינה, אם יש רשות לשוכרים

their possessions, in the majority of cases, it would be impossible for the landlord to rent the apartment to others...

And apparently, if the renter were to demand to reduce the rent, the landlord would say, "I want to annul the contract, and you leave the apartment," and since the landlord knows that the renter cannot do so, since most of the tenants left their personal possessions in the apartments - and even if they found someone ready to do the move-out and transport, and they found storage places, nonetheless no one wants strangers to come into their house to move them out when all their personal possessions are in the house. It would turn out that the landlord would exploit the predicament of the renter to force them to pay the full rent. And it seems to me in such a case we would compel the landlord, given his miserly behavior. And since the landlord cannot rent the apartment at the moment, since there is no demand, the rent ought to be diminished, and the claim of the landlord to nullify the contract and demand the clearing of the house cannot be accepted... and thus it seems to me they should compromise on 50% of the rent.

לדרוש הפחתה בשכר הדירה או רק לבטל הסכמי השכירות מכאן ולהבא, ואבאר... ואלה שרוצים להפחית משכר הדירה, יש הצדקה בתביעתם, כיון שאין הם דרים בתוכם ואין בידם לחזור לבתים משום מכת מדינה, אך קשה לקבוע בזה סכום התפשרות, שהרי מצד אחד עדיין חפציהם בדירה ואין בעל הדירה יכול לעשות שימוש בבית. גם אנן סהדי שגם אילו היה מפנה חפציו מן הדירה ברוב המקרים אין ביד המשכיר להשכיר את הדירה לאחרים כי דירות אלה מיועדות לבני חו"ל שכעת כולם בחו"ל.

והנה לכאורה אם יתבע השוכר להפחית את דמי השכירות יאמר המשכיר אני רוצה לבטל את הסכם השכירות ותפנה את הדירה, וכיון שהמשכיר יודע שאין השוכר יכול לעשות כן, שהרי רוב השוכרים השאירו בבית את כל החפצים האישיים, ואף אם ימצאו מי שמוכן לעשות את הפינוי וההובלה, וגם ימצאו שטחי איחסון מ"מ שום אדם לא יכניס לביתו זרים שיפנוהו כאשר כל חפציו האישיים נמצאים בבית, נמצא שהמשכיר מנצל את מצוקת השוכר כדי לאלצו לשלם את מלוא השכירות. ונראה לענ"ד דכל כהאי גוונא כופין על מדת סדום, וכיון שאין המשכיר יכול להשכיר את הבית לעת כזאת כאשר אין דורש ואין מבקש, יש להפחית את שכר הדירה כנ"ל, ואין לקבל את טענת המשכיר לבטל את ההסכם ולדרוש את פינוי השוכר... ולפיכך נראה לענ"ד שיש להתפשר על חמישים אחוז משכר הדירה.

Questions:

—How does Rav Asher Weiss think about the majority and what defines a class of people eligible for rent-reduction? Who is rent-reduction or cancellation for? How do we know whether there is or isn't a collective disaster?

—Why doesn't the landlord get to throw the renters' property into the street?

—What are the various forms of use or benefit renters get from an apartment? What is Rav Asher Weiss's position when one can get some of them but not all of them?

Responsa Avnei Shayish 1:51 (Hakham Shaul Yeshuah Abitbul, 1739-1809)

The king decreed on the Jews of the villages, who dwell in the unwalled towns and the tents of Kedar and the tents of the Philistines, that they should come to the city of their dwelling and should not continue to travel as merchants in those places. And thus there arose before me the incredible moaning of the employers with their employees. For the employers sue to nullify the contract going forward, based on the argument that they had only employed them with the intention that they do their work outside [their home city], and now that it was decreed on them that they not leave, and both they and their employees were sitting idle let the contract be nullified going forward. And the employees replied, "We are ready to do your work, and if your work is impeded, it's your bad luck that caused it." ... And after deliberation in this matter, I ruled with the employees, i.e. that the employers weren't permitted to go back and nullify the contract, for the loss in such a case is the employer's, and the contract should continue until the fixed time...

[After considering another court's ruling that they could nullify the contract, which Hakham Abitbul rejects, he concludes:] Nevertheless, when they come to collect, in a case where the workers sit completely idly, we should say that they should not collect all their wage, rather only like an "idle worker."

שו"ת אבני שיש חלק א סימן נא
באשר דבר מלך שלטון והוא גזר על היהודים הפרזים היושבים בערי הפרזות ובאהלי קדר ובאהלי פלשתים שיבואו לעיר תחנותם ולא יוסיפו ללכת להסתחר עוד באותן המקומות. ובכן עלתה לפני אנקת נאקת השוכרים עם שכיריהם שהשוכרים טוענים לבטל השכירות מכאן ואילך בטענה שלא השכירו אותם אלא על דעת שיעשו מלאכתם חוצה ועכשיו שנגזר עליהם שלא לצאת והם יושבים ובטלים גם הם גם שכיריהם תתבטל השכירות מכאן ואילך, והשכירים השיבו אנו מזומנים לעבוד עבודתכם ואם נמנעה עבודתכם מזלכם גרם... ואחר המשא ומתן בדין זה פסקתי ביניהם שהדין עם השכירים ולא מצו השוכרים לחזור לבטל השכירות דפסידא דבע"ה היא זאת והשכירות קיימת עד זמן שקבעו...

איברא דבבואם לפרעון בהיכא דהשכירים יושבים ובטלים לגמרי אית לן למימר דלא יטלו כל שכרם אלא כפועל בטל

Questions:

—Why does Hakham Abitbul back off of his original position? Why don't the workers get their full wage?

Novellae of the Ritva (Yom Tov ben Avraham Asevilli, Seville 1260-1330), Tractate Ketubot 32b, Tractate Ketubot 32b

[Another case under discussion] is comparable to a case in which the father rented a house and died, in which case the inheritors use it for the entirety of his rental and are not obligated in the rent, since the father does not leave to them the financial responsibility for his possessions.

חידושי הריטב"א מסכת כתובות דף לד עמוד ב

הרי זה כאילו שכר אביהם בית ומת שמתמשין בו כל ימי שכירותו ואין חייבין בשכירותו אם לא הניח להם אביהם אחריות נכסים.

**Gilyon haGR”A (Elijah ben Solomon
Zalman, Vilna 170-1797) on SA CM
341:3 on SA CM 341:3**

One who rents and dies, if the renters want to use it, it seems to me that even if the father didn't leave them possessions, they need to pay the rent from their own... since their father did not have the right of use for free, so too they don't.

Nonetheless, it is possible to say that immediately when their father rented, he took on a monetary debt, and he acquired the usage right. And the inheritors can say, "Our father died, and we inherit the usage right, but we won't pay his debt." And it's like one who bought moveable objects and didn't give the money; the heirs get the objects but don't pay the debt. Here too temporary rental is like a purchase...

**גליון הגר"א בשו"ע חו"מ סי' שמ"א
ס"ג**

שוכר שמת אם היורשים רוצים להשתמש בה, נלע"ד דאף בלא הניח להם אביהם נכסים צריכים לשלם השכירות משלהם אף דאין להם זכות יותר מאביהם, מ"מ כיון דאביהם לא היה לו זכות שימוש בחינם ה"נ אין להם זכות שמוש בחינם.

ומ"מ אפשר לומר דאביהם מיד ששכר נעשה בע"ח על דמיו וזכה בשמוש ויכולים היורשים לומר אבינו אנו יורשים זכות השמוש וחובו אין משלמים. ודמי לקנה מטלטלין ולא נתן דמיהם ומת דיורשים זוכים בהמטלטלים וחובו אין משלמים ה"נ שכירות ליומא ממכר הוא. ויש ללמוד כן מד' תשו' הרשב"א כו' אח"ז רב מצאתי בריטב"א פ"ג דכתובות דכ' להדיא דשכר אביהם ומת דמשתמשים כל ימי השכירות ואין חייבים לשלם השכירות אם לא הניח להם אחריות נכסים כו' ע"כ".

Questions:

—How can it possibly be that one can live in an apartment belonging to someone else for free? Doesn't that violate a core intuition we have about property?

—How exactly are the Vilna Gaon (i.e. the GR”A) and perhaps the Ritva understanding a rental? What might the consequences be for our case?

**Rulings of Meknes Rabbis, Ruling 14, 1
(in Rabbi Professor Moshe Amar, Sefer
Takanot, the Sages of Meknes, Morocco:
1996)**

We have agreed, and set forth a ruling, that whoever rents an apartment from this day onward, the owner shall not be able to make the renter leave it for a whole year. The year will start in the month of Iyar, and end in the month of Iyar, and the owner will not be able to make this person leave at all throughout this time. And the owner shall not increase the amount of rent due, and the only time that the amount could be raised is in the month of Iyar specifically. And even if the owner should make an agreement with the person renting the apartment to let him live there for six months, the owner still does not have the right to make him leave without his will before the month of Iyar. And we shall keep this ruling as our custom here for all generations to come.

Question:

Why did the Moroccan community of Meknes make this decree? What constraints was it placing on landlords?

**Magen Avraham
(Avraham Gombiner, Poland 1635-
1682) on SA OC 576**

When the pox spreads among children and they die, a fast should be decreed... and in the Shlah it is written that everyone should evacuate his children from the city at this time, and if they do not do so, they are guilty for their lives.

Question:

What follows from the difference in circumstances today, such that fleeing is not only not the desired option, but may be illegal or unethical, and is certainly unwise?

תקנות חכמי מכנאס, תקנה י"ד, 1
הסכמנו ותקננו, שמי שישכור דירה מהיום הזה והלאה לא יוכל בעל הדירה לגרשו ממנה עד תום שנה תמימה, המתחילה בראש חדש אייר וגומרת בראש חודש אייר הבא אחריו, ולא יוכל לגרשו כלל במשך הזמן הזה. ולא יעלה לו בדמי השכירות, והעלאת דמי השכירות לא תהיה אלא בראש חודש אייר דווקא. ולמרות שיתנה עמו שאין השכירות חלה רק למשך שישה חדשים אין לו הזכות לגרשו מן הדירה מבלי רצונו רק בראש חודש אייר, ותקנה זו תהיה נוהגת בינינו לדורות עולם.

מגן אברהם סימן תקעו

כשאבעבועות פורחי' בתינוקות ומתים יש לגזור תעני' וכבר חבר הגאון מוהר"ר משה סליחה ע"ז ובשל"ה כ' דכל אחד יבריח בניו מן העיר בעת הזאת ואם לא עשו זאת הן חייבין בנפשותם:

Scaffolding
Erez Bitton

On the threshold of half a house in the
Land of Israel
my father stood
pointing to the sides and saying:
Upon these ruins
one day we will build a kitchen
to cook in it a Leviathan's tail
and a wild bull,
upon these ruins
we will build a corner for prayer
to make room
for a bit of holiness.
My father remained on the threshold
and I, my entire life,
have been erecting scaffolding
reaching up to the sky.

פיגומים
ארז ביטון

עַל סֶף חֲצֵי בַיִת
בְּאַרְץ יִשְׂרָאֵל
עָמַד אָבִי
מִצְבִּיעַ לְצַדָּדִים
וְאוֹמֵר:
בְּהֶרִיסוֹת הָאֵלֶּה
נִבְנֶה פַעַם מִטְבַּח
לְבָשֵׁל בּוֹ זָנַב לוֹיִתָן
וְשׂוֹר הַבָּר,
וּבְהֶרִיסוֹת הָאֵלֶּה
נִקְיִים פָּנַת תְּפִלָּה
לְמִצַּא מְקוֹם
לְמִקְדָּשׁ מְעֻט.
אָבִי נִשְׁאַר בַּסֶּף
וְאֲנִי כָל יְמֵי
מִצְיַב פִּגּוּמִים
אֶל לֵב הַשָּׁמַיִם.

Questions:

- What kind of home is imagined in this poem? What components make up this home?
- What roles do the father and son play in erecting this home?
- In what role do you see yourself in the fight for affordable housing? How has this learning informed your opinions and ideas about rent cancellation in this time of crisis?

We hope that this learning has provided some scaffolding for thinking about the issue of rent reduction and cancellation during the COVID crisis. As we move forward from this threshold, we encourage learners to look for ways to make a difference in this fight so that all people have the security of a roof over their heads. To learn more about rental laws, policies and proposed bills in your community and to get involved, please visit the websites below to see how you can help:

The National Low Income Housing Initiative.

ACCE-The Alliance of Californians for Community Empowerment

Housing Justice for All

Urban Habitat Oakland

Emergency Rent and Mortgage Cancellation Legislation/ Ilhan Omar (MN)



Made with the Sefaria Source Sheet Builder
www.sefaria.org/sheets