



1ST SESSION, 39TH LEGISLATURE, ONTARIO  
58 ELIZABETH II, 2009

1<sup>re</sup> SESSION, 39<sup>e</sup> LÉGISLATURE, ONTARIO  
58 ELIZABETH II, 2009

## Bill 209

## Projet de loi 209

**An Act to amend the  
Residential Tenancies Act, 2006  
with respect to landlords'  
obligation to provide  
rental insurance**

**Loi modifiant la  
Loi de 2006 sur la location  
à usage d'habitation  
à l'égard de l'obligation des locateurs  
de souscrire une assurance des loyers**

**Mr. Prue**

**M. Prue**

### Private Member's Bill

### Projet de loi de député

1st Reading      October 7, 2009  
2nd Reading  
3rd Reading  
Royal Assent

1<sup>re</sup> lecture      7 octobre 2009  
2<sup>e</sup> lecture  
3<sup>e</sup> lecture  
Sanction royale



#### EXPLANATORY NOTE

The Bill amends the *Residential Tenancies Act, 2006* by creating an obligation for every landlord to obtain and maintain insurance for every residential complex containing five or more rental units and to obtain and maintain insurance for the tenant's personal property within each rental unit. The insurance premiums for each individual unit are added to the rent of the tenant thereby creating an insurable interest. A tenant may be exempt from paying the insurance premiums as part of his or her rent if proof of alternate insurance coverage is provided to the landlord in the prescribed form.

#### NOTE EXPLICATIVE

Le projet de loi modifie la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* en imposant à tous les locateurs l'obligation de souscrire et de maintenir en vigueur une assurance à l'égard de chaque ensemble d'habitation comptant cinq logements locatifs ou plus et des biens meubles des locataires qui se trouvent dans chacun de ces logements. Les primes d'assurance relatives à chaque logement sont ajoutées au loyer du locataire, ce qui crée un intérêt assurable. Un locataire peut être exempté de l'obligation de payer les primes d'assurance dans le cadre de son loyer s'il fournit au locateur, en la forme prescrite, la preuve qu'il a souscrit une autre assurance.

**An Act to amend the  
Residential Tenancies Act, 2006  
with respect to landlords'  
obligation to provide  
rental insurance**

Note: This Act amends the *Residential Tenancies Act, 2006*. For the legislative history of the Act, see the Table of Consolidated Public Statutes – Detailed Legislative History at [www.e-Laws.gov.on.ca](http://www.e-Laws.gov.on.ca).

Her Majesty, by and with the advice and consent of the Legislative Assembly of the Province of Ontario, enacts as follows:

**1. The *Residential Tenancies Act, 2006* is amended by adding the following section:**

**Landlord's responsibility re insurance**

**20.1** (1) A landlord is responsible in respect of all residential complexes containing five or more rental units for obtaining and maintaining an insurance policy for,

- (a) damage to the entire residential complex, including the common areas of the residential complex and the exterior of the residential complex; and
- (b) damage to each individual rental unit, including the tenant's personal property.

**Insurance premiums to be included in rent**

(2) A landlord shall calculate the insurance premiums for each individual rental unit, and the insurance premiums shall be included in the amount charged to the tenant as part of his or her rent.

**Insurable interest**

(3) A tenant who is not exempt under subsection (7) from the landlord's rental insurance shall have an insurable interest in his or her individual rental unit, including his or her personal property within the rental unit.

**New tenancy agreement to indicate cost of insurance premiums**

(4) A tenancy agreement entered into after this Act comes into force shall indicate an estimate of the cost of the insurance premium included in the cost of rent.

**Existing tenancy agreement**

(5) If a tenancy agreement was entered into before this Act came into force, the landlord shall indicate the cost of

**Loi modifiant la  
Loi de 2006 sur la location  
à usage d'habitation  
à l'égard de l'obligation des locataires  
de souscrire une assurance des loyers**

Remarque : La présente loi modifie la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, dont l'historique législatif figure à la page pertinente de l'Historique législatif détaillé des lois d'intérêt public codifiées sur le site [www.lois-en-ligne.gouv.on.ca](http://www.lois-en-ligne.gouv.on.ca).

Sa Majesté, sur l'avis et avec le consentement de l'Assemblée législative de la province de l'Ontario, édicte :

**1. La *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* est modifiée par adjonction de l'article suivant :**

**Responsabilité du locateur : assurance**

**20.1** (1) Le locateur est tenu, à l'égard de chaque ensemble d'habitation comptant cinq logements locatifs ou plus, de souscrire et de maintenir en vigueur une police d'assurance contre ce qui suit :

- a) les dommages causés à l'ensemble entier, y compris les aires communes et l'extérieur;
- b) les dommages causés à chacun des logements locatifs, y compris les biens meubles du locataire.

**Primes d'assurance incluses dans le loyer**

(2) Le locateur calcule les primes d'assurance applicables à chacun des logements locatifs et les inclut dans le montant qu'il demande au locataire à titre de loyer.

**Intérêt assurable**

(3) Le locataire qui n'est pas exempté, en vertu du paragraphe (7), de l'assurance des loyers souscrite par le locateur possède un intérêt assurable sur son logement locatif, y compris ses biens meubles qui s'y trouvent.

**Nouvelle convention de location : indication du coût des primes d'assurance**

(4) La convention de location conclue après l'entrée en vigueur de la présente loi indique le coût approximatif de la prime d'assurance qui est inclus dans le coût du loyer.

**Convention de location existante**

(5) Si la convention de location a été conclue avant l'entrée en vigueur de la présente loi, le locateur indique

the insurance premium in the same manner and at the same time as a notice of rent increase under this Act.

**Increase in cost of premiums**

(6) Despite any changes in the landlord's insurance premiums, the landlord shall calculate the rent increase as the sum of:

- (a) the guideline in subsection 120 (2) applied to the amount of rent charged in the previous year, excluding any insurance premiums; and
- (b) the cost of the insurance premiums for the current year as determined by the insurance company.

**Tenant may be exempt**

(7) A tenant is not required to pay the premium indicated in his or her tenancy agreement if he or she has submitted proof to the landlord in the prescribed form that he or she has obtained comparable insurance.

**Reduction of rent**

(8) A tenant who has obtained his or her own insurance is entitled to a reduction in his or her rent equal to the amount of the insurance premiums described in the tenancy agreement.

**Landlord shall pay insurance premium**

(9) A landlord shall pay the required insurance premium from the first day a tenant occupies a rental unit until the earlier of the day the tenant no longer occupies the rental unit or an order evicting the tenant is executed.

**2. Section 233 of the Act is amended by adding the following clause:**

- (a.1) fails to pay a required insurance premium related to the tenant's rental unit in contravention of section 20.1;

**3. Subsection 241 (1) of the Act is amended by adding the following paragraphs:**

- 11.1 prescribing the content and scope of the required landlord's insurance for the residential complex and each individual unit;
- 11.2 prescribing the rules governing the conditions under which a tenant may claim an insurable interest in his or her rental unit or personal property and the process for making that claim;
- 11.3 prescribing the conditions under which a tenant is not required to pay the landlord's rental insurance premiums and the process for obtaining that exemption;

**Commencement**

**4. This Act comes into force six months after the day it receives Royal Assent.**

**Short title**

**5. The short title of this Act is the *Residential Tenancies Amendment Act (Rental Insurance), 2009*.**

le coût de la prime d'assurance de la même manière et au même moment que l'avis d'augmentation de loyer prévu par cette loi.

**Augmentation du coût des primes**

(6) Malgré tout changement de ses primes d'assurance, le locateur calcule l'augmentation de loyer en additionnant ce qui suit :

- a) le taux légal prévu au paragraphe 120 (2) appliqué au montant du loyer demandé pour l'année précédente, exception faite des primes d'assurance;
- b) le coût des primes d'assurance pour l'année en cours, tel qu'il est calculé par la compagnie d'assurance.

**Exemption : locataire**

(7) Le locataire n'est pas tenu de payer la prime indiquée dans sa convention de location s'il a présenté au locateur, en la forme prescrite, la preuve qu'il a souscrit une assurance comparable.

**Réduction du loyer**

(8) Le locataire qui a souscrit sa propre assurance a droit à une réduction de son loyer égale au montant des primes d'assurance mentionnées dans la convention de location.

**Obligation du locateur de payer la prime d'assurance**

(9) Le locateur paie la prime d'assurance exigée à compter du premier jour de l'occupation du logement locatif par le locataire et jusqu'au premier en date du jour de la fin de l'occupation et du jour de l'exécution d'une ordonnance d'expulsion.

**2. L'article 233 de la Loi est modifié par adjonction de l'alinéa suivant :**

- a.1) ne paie pas la prime d'assurance exigée à l'égard de son logement locatif, contrairement à l'article 20.1;

**3. Le paragraphe 241 (1) de la Loi est modifié par adjonction des dispositions suivantes :**

- 11.1 prescrire la teneur et la portée de l'assurance que le locateur est tenu de souscrire pour l'ensemble d'habitation et chacun des logements locatifs;
- 11.2 prescrire les règles régissant les circonstances dans lesquelles un locataire peut présenter une demande fondée sur un intérêt assurable sur son logement locatif ou ses biens meubles et la façon de le faire;
- 11.3 prescrire les circonstances dans lesquelles un locataire n'est pas tenu de payer les primes d'assurance des loyers souscrite par le locateur et la façon d'obtenir une telle exemption;

**Entrée en vigueur**

**4. La présente loi entre en vigueur six mois après le jour où elle reçoit la sanction royale.**

**Titre abrégé**

**5. Le titre abrégé de la présente loi est *Loi de 2009 modifiant la Loi sur la location à usage d'habitation (assurance des loyers)*.**