

Rent Control: Is it Ethical? Is it Halachah?

R' Mordechai Torczyner – torczyner@torontotorah.com

An ethical perspective

1. Deuteronomy 15:2

וְזֶה דְבַר הַשְּׁמִטָּה שְׂמוֹט כָּל בֶּעַל מַשֶּׁה יָדוּ אֲשֶׁר יִשֶּׂה בְרַעְיוֹ לֹא יִגַּשׁ אֶת רַעְיוֹ וְאֶת אָחִיו כִּי קָרָא שְׁמִטָּה לַד'

This is the matter of the release: Let each release the authority in his hands over his neighbour. He shall not oppress his neighbour or his brother, for [the court] has declared a release before Gd.

2. R' Avraham Gombiner (17th century Poland), Magen Avraham 242:1

אם הערלים מיקרין השער דגים נכון לתקן שלא יקנו דגים וראיה ממשנה ספ"א דכריתות (צ"צ)

Should the non-Jews elevate the price of fish, it would be good to enact that they not purchase fish [for Shabbat]...

3. Talmud, Gittin 36a

זה אחד מן הדברים שהתקין הלל הזקן שראה את העם שנמנעו מלהלוות זה את זה ועברו על מה שכתוב בתורה (דברים ט"ו:ט) השמר לך פן יהיה דבר עם לבבך בליעל וגו' עמד והתקין פרוסבול

This is one of the matters Hillel the Elder enacted. He saw that the nation refused to lend to each other, violating "Guard yourselves lest you have a worthless thought in your heart," and he arose and enacted prozbul.

4. R' Yosef Eliyahu Henkin (20th century New York), Kitvei Rav Henkin, Teshuvot Ivra 96:7, 96:9

ז: וכן אין חילוק בין אם היא תקנה לכל אנשי המדינה או לחלק הכושל והדל שבה, ואדרבא, תקנה לצורך עניים כחה יותר יפה
ט: חוק הדירות של הממשלה הוא ישר, מתוקן ומקובל בפרט בערים הגדולות, כי הוא מכוון נגד מפיקעי שערים ופושטי עורות עניים. ואף שלפעמים נראה כעול נגד בעלי בתים שאינם עשירים, הנה כן דרך החוק שלפעמים נפגע ביושר ואזלינן בתר רובא. ומה שהחק מפלה בין דירות עניים לבתי לוקסוס אינו מגרע כח החק אלא מעדיפו ומטהו אל צד היושר...

7 – And so there is no difference between whether the enactment is for the entire population or for the weak and indigent among them. Just the opposite; it is stronger when it is for the needs of the indigent.

9 – The government's law of tenancy is just and accepted, especially in big cities, for it is targeted against those who gouge prices and skin the hides of the indigent. Even if it appears, at times, as cheating landlords who are not wealthy, that is the way of law, at times violating justice. We follow the majority [of cases].

As far the law's differentiation between dwellings of the indigent and luxury homes, this does not diminish the law's strength; it increases it and makes it more just.

5. R' Dovid Menachem Munish Babad (19th-20th c. Poland/Ukraine), Chavatzelet haSharon Choshen Mishpat 8

עכשיו השכל גוזר להיפך, שזה עוול גדול נגד בעלי הבתים, שמתקיים בהם "שורך טובה וכו'", וזרים שולטים ברכושם ואין להם מושיע וגם להשוכרים אין זה תקנה רק להשוכרים הישנים אבל הרי בכל יום מתרבים אנשים חדשים שצריכים לשכור דירות ולהם התקנה הוא קלקלה שעייז מתיקרים הדירות ביותר ואין מוצא דירה מה שלא היתה זאת קודם המלחמה, ובפרט שידוע לנו שעיקר החזקת החוק הזה הוא בא ע"י איזו נבחרים חפשיים שיש בהם דעות ושיטות הקאמוניסטען וסאציאליסטאן ללחוץ את העשירים ולקחת ממנם שכל אלו השיטות הם נגד דעת תורה

Today, logic dictates the opposite, that this is a great cheating of landlords, fulfilling, "Your ox will be slaughtered before your eyes, and you will not eat therefrom." Strangers control their property and they have no saviour. This doesn't even aid the renters, only the senior renters. Each day there are more new people who need to rent dwellings; for them, this repair is destructive, causing the rent to increase greatly, and one cannot find a dwelling, which was not the case before the war. This is especially true when we know that the law comes from certain elected officials who are liberal, with communist and socialist views, in order to oppress the wealthy and take their money; all of these views are against that of the Torah.

6. R' Ovadya Hadaya (20th century Israel), Yaskil Avdi 3:Choshen Mishpat 8

תקנת בני המדינה אינו אלא בדבר שלכל בני המדינה יש הנאה משא"כ בנ"ד הגם שלאותו הפותח יש לו הנאה אך לשכנו יש לו היזק ראייה. גם מצד הנאה למלך, הנה המלך הנאות אינה תלויה בפתיחה על הצר חבירו דהא כל עיקר גזירתו רק להיות חלון לבית וע"י הפתיחה לוקח מכס, ויכול להיות פתיחת החלון לרה"ר או לחצירו וכיוצא באופן שלא יגיע נזק לחבירו,

'Improving the lot of the population' is only where the entire population benefits, which is not so in our case. Granted that the one who opens the window benefits, his neighbour is harmed by his sight.

In terms of benefit for the king, the king's benefit is not dependent upon opening the window to the other's yard; the essence of his decree is for the house to have a window, such that he will collect a tax for creating that window. It could be to the road...

What about our allegiance to the law of the land?

7. R' Joseph Colon Trabotto (15th century Italy), Maharik 187

בשלמא לענין קנין הקרקע שיהיה נקנה בשטר שלהם... שייד למימר דינא דמלכותא דינא דמלכא אומר שיהא קרקע שלו קנוי באותו שטר... ואפ"ל לאותן דיעות שהביא המרדכי דאפ"ל בשאר ענייני ממון אומר דינא דמלכותא דינא פשיטא דוקא לענין ארנוניות ומנהגות של משפטי המלכים... אבל דין שבין אדם לחבירו פשיטא ופשיטא דלא דא"כ בטלת כל דיני תורה ה"ו

As far as buying land, for the land to be acquired with government documents... It is relevant to say that government law is the law, for the king says that his land may be acquired with that document... Even according to those views cited in the Mordechai that government law is the law in other monetary matters, that is specifically for head-taxes and other practices of the kings, obviously... But in civil law it is most obvious that this is not so, for with this you would cancel all of the Torah's laws, Gd-forbid!

8. R' Moshe Isserless (16th century Poland), Choshen Mishpat 356:7

אומן שנותנין לו כלים לתקן, והשכינם, צריכין הבעלים ליתן לו [למלווה] מעותיו... ואפילו למאן דאמר: אומן קונה בשבחה כלי, לא נאמר דהרי הוא של אומן ולא של בעלים, דמכל מקום צריך להחזירו לבעלים מכח דינא דמלכותא

Where a craftsman is given items to fix, and he uses them as collateral for a loan, the original owners must pay the lender for them [and then deal with the craftsman]... Even per the [talmudic] view that a craftsman purchases an implement when he improves it [and may choose to pay for the item and keep it], it does not belong to him rather than the owners, for government law requires him to return it.

9. R' Shabbtai haKohen (17th century Poland), Shach Choshen Mishpat 73:39

אפילו לשאר פוסקים דסוברים דאמרינן דינא דמלכותא בכל דבר, היינו דוקא מה שאינו נגד דין תורתנו אלא שאינו מפורש אצלנו, אבל לדון בדיני הגוים בכל דבר נגד תורתנו, חלילה, ודאי לא יעשה כן בישראל

Even according to other authorities who think we honour government law in all matters, that is specifically when it does not oppose our Torah's laws, but rather there is nothing explicit in our laws. To use the laws of the nations in all matters, against our Torah – Gd forbid! – certainly, such may not be done in Israel.

10. Rabbeinu Asher (13th cent. Germany, 14th cent. Spain) to Nedarim 3, per Beit Yosef Choshen Mishpat 369

פירש רבינו תם הא דאמרו דינא דמלכותא דינא היינו דוקא כשהמלך משוה גזירותיו על כל בני מלכותו אבל אם הוא משנה למדינה אחת לאו דינא הוא

Rabbeinu Tam explained that we only honour government law when the king applies his decrees equally for all members of his reign. Where he changes for one nationality, this is not law.

11. R' Joseph Colon Trabotto (15th century Italy), Maharik 194

פשיט' דשפיר מקרי משוה מדותיו כיון שכל יהודי פורע בשוה דבר קצוב

Obviously, it is called "applying equally" where every Jew pays the same fixed amount.

12. R' Yosef Eliyahu Henkin (20th century New York), Kitvei Rav Henkin, Teshuvot Ivra 96:11

הכוונה כשמפלה בין עם לעם משום רשעות... שלא בצדק אלא בשרירות לב

This refers to distinguishing between nations for wicked reasons... not justly, but out of cruelty.

13. R' Yisrael Isserlein (15th century Germany), Terumat haDeshen 341

חזינן דכל המושלים רגילים בפשיטות בזה שהם תדירים לתבוע בקשות ולהטיל אנגריא, אדעתא דהכי אנו קובעים דירה תחתיהם ומקבלים עלינו את עולם ומשאם, והווי כוליהו מעתה דינא דמלכותא דינא

We see that all rulers regularly do this, continually making demands and issuing orders. We establish our dwelling in their places and accept their yokes and burdens upon ourselves knowing this, and so all of this is honoured as government law.

14. R' Yehoshua Rokeiach (19th century Poland), Ohel Yehoshua 11

אולם שמוע שמעתי מאחי הרב הגדול שאאמו"ר זלה"ה חזר מזה, ואמר לו מילתא בטעמא, כי דברי הש"ך לא נאמרו רק בדורות הראשונים שכל נמוסי המלכות נחתכו ונקבעו רק ע"י המלך ויועציו, משא"כ בדורות הללו שכל מדינה יש לה בית נבחרים מכל המדינה פרלמנט וכל החוקים נחתכים עפ"י הנבחרים האלה מעתה כל מה שעושים ומתקנים לטובת המדינה הוה כקיבלו עליהם כל החוקים יען שכל אנשי המדינה בוחרים צירים לבית הנבחרים ושולחים אותם לתקן להם תקנות טובות ומועילות אשר על כן בדברים שבממון אף שהוא היפך מד"ת יש להם הכח והעזו לתקן תיקון המדינה, וכל מה שעשו הנבחרים נחשב כמו שעשו הקהל בעצמם תקנה דשלוחו של אדם כמותו

However, I have heard from my brother that our great father recanted. He explained logically that the Shach's words were stated in earlier times, when the laws of the government were designed and established only by the king and his advisors. This is not so in these generations, when each nation has a parliament of elected officials from throughout the land, and all of the laws are designed by these elected officials. Therefore, all that they do and enact for the good of the population is as though the population had accepted all of these laws, because the entire population chooses emissaries to the parliament and sends them in order to issue good and effective enactments. Therefore, in financial matters, even against the Torah, they have authority and strength to enact for the population, and all that the elected officials do is considered as though the population themselves had enacted it; one's agent is like himself.

Did you accept it automatically?

15. R' Moshe Feinstein (20th century Russia, USA), Igrot Moshe Choshen Mishpat 1:72

אין הנידון כאן מצד דינא דמלכותא אלא לאלו ששכרו קודם שנעשה הדין שאז היתה השכירות בסתם רק להזמן שהתנו והיה רשאי המשכיר להוציא והיינו צריכין לדון אם יש בזה דין דינא דמלכותא דינא. אבל לאלו ששכרו אחר שכבר נעשה הדין מהמלכות ולא התנו בפירוש שכשיבא הזמן יהיה מחוייב לצאת אלא סתם הוי כהתנו שאדעתא דדין המלכות השכיר לו...

א"צ שיעשה המנהג ע"פ חכמי תורה וגם אף לא ע"פ יהודים דוקא דאף שהנהיגו זה הנכרים כגון שהם רוב תושבי העיר נמי

The discussion here is not regarding the government's law, other than regarding one who rented before the law was enacted, so that the rental was performed without any specification [of extending tenancy], only for the time period they contracted. Afterward, the landlord could have removed him. Then we would need to debate whether government law applied.

For those who rented after the government's law was created, and who did not declare explicit conditions that the tenant would be obligated to leave at the end of the term, but rather they left it unstated, it is as though they declared that the rental was under the terms set by the government...

There is no need for local custom to be established by Torah sages, or even Jews, specifically. It is ['local custom'] even where the non-Jews, who are the majority, do it.