



# ATTORNEY GENERAL OF WASHINGTON

800 Fifth Avenue #2000 • Seattle WA 98104-3188

January 29, 2013

**SENT VIA CERTIFIED MAIL AND US MAIL**

Wallace River  
Olsen Law Firm  
Tony Branson  
205 S. Meridian  
Puyallup, WA 98371

Ismael Sanchez  
36010 State Route 2 #39  
Sultan, WA 98294

**Re: Voluntary Compliance of Ismael Sanchez's complaint against Wallace River  
MHDRP Complaint No. 411237**

Dear Mr. Sanchez and Mr. Branson:

On June 26, 2012, Ismael Sanchez filed a complaint against Wallace River Mobile Home and RV Park (Wallace River) with the Manufactured Housing Dispute Resolution Program (MHDRP). Sanchez alleged that Wallace River violated the Manufactured/Mobile Home Landlord-Tenant Act (MHLTA), RCW 59.20, by charging a utility fee in excess of the actual utility cost. MHDRP contacted Wallace River in an attempt to facilitate negotiation between the parties and resolve the dispute through an informal dispute resolution process. However, at the time, the parties were not able to negotiate a resolution to this matter and the MHDRP therefore, concluded that an agreement could not be reached between the parties. As a result, the MHDRP conducted a formal investigation pursuant to RCW 59.30.040.

The formal investigation revealed the following facts: Sanchez's rental agreement provides for a monthly water fee of "\$59 (subject to change)". On June 21, 2012, Sherri Barnes, manager of Wallace River, sent Sanchez a letter stating the following:

After speaking to the Owner of Wallace River Park, she has decided that your home has outgrown your family size. She wants you to place the mobile home up for sale. She is also requiring that you pay an extra water fee as there are so many of you living in the home at this time. Instead of the \$68 water fee she is requiring you to now pay \$136 dollars for your water billing each month to cover the extra usage of water.

ATTORNEY GENERAL OF WASHINGTON

Mr. Sanchez and Mr. Branson  
January 29, 2013  
Page 2

On June 26, 2012, Sanchez signed an agreement with Barnes wherein he agreed to pay \$136 per month for a water fee. The agreement stated "This raise is due to the amount of people who live in my home at this time."

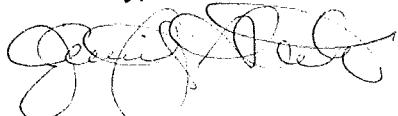
The water district charges Wallace River a flat rate for water of \$68 per space. Wallace River currently has 77 spaces. The monthly water bill to the park is \$5,236. The flat rate charged by the water district allows a maximum of 7,500 gallons per space, totaling 577,500 gallons of water each month for the entire park. Wallace River has never exceeded this allotted water amount.

The Manufactured Housing Landlord-Tenant Act (MHLTA) prohibits a landlord from charging "to any tenant a utility fee in excess of actual utility costs." RCW 59.20.070(6). Wallace River violated RCW 59.20.070(6) when it charged Sanchez a utility fee in excess of the actual utility cost.

However, Wallace River has agreed to discontinue charging Sanchez more than the actual utility cost, currently \$68. Wallace River has also agreed to reimburse Sanchez for the amount that Sanchez overpaid for water, a total of \$476. Therefore, the MHDRP determines that Wallace River has voluntarily complied with the MHLTA. However, if any party falls out of compliance with the law, the MHDRP may issue a Notice of Violation to ensure compliance.

We appreciate your cooperation with the MHDRP's investigation. This matter is now closed.

Sincerely,



JENNIFER S. STEELE  
Assistant Attorney General  
(206) 389-2106

JSS:mh



# ATTORNEY GENERAL OF WASHINGTON

800 Fifth Avenue #2000 • Seattle WA 98104-3188

January 29, 2013

## SENT VIA CERTIFIED MAIL AND US MAIL

Wallace River  
Olsen Law Firm  
Tony Branson  
205 S. Meridian  
Puyallup, WA 98371

Ismael Sanchez  
36010 State Route 2 #39  
Sultan, WA 98294

**Re: Cumplimiento Voluntario de la queja de Ismael Sánchez contra Wallace River  
MHDRP Queja N° 411237**

Estimado Sr. Sánchez y Sr. Branson:

El 26 de junio de 2012, Ismael Sánchez presentó una queja contra Wallace River Mobile Home and RV Park (Wallace River) con el programa de resolución de disputas de casas manufacturadas (MHDRP). Sánchez alegó que Wallace River violó la ley de propietarios-inquilinos de casas manufacturadas/móviles, capítulo 59.20 RCW (MHLTA), al cobrar una tarifa de utilidad en exceso del costo de utilidad real. MHDRP se contactó a Wallace River en un intento de facilitar la negociación entre las partes y resolver la disputa a través de un proceso de resolución de disputa informal. Sin embargo, en el momento, las partes no fueron capaces de negociar una solución a este asunto y el MHDRP por lo tanto, concluyó que no podía llegar a un acuerdo entre las partes. Como resultado, el MHDRP llevó a cabo una investigación formal de conformidad con RCW 59.30.040.

La investigación formal reveló los siguientes hechos: el contrato de alquiler de Sánchez ofrece por una tarifa mensual de agua de "\$59 (sujeto a cambiar)". El 21 de junio de 2012, Sherri Barnes, gerente de Wallace River, envió una carta a Sánchez indicando lo siguiente:

Después de hablar con el propietario de Wallace River Park, ella ha decidido que su casa ha superado el tamaño de su familia. Ella quiere que usted ponga su casa móvil por venta. Ella también se requiere que usted pague una cuota extra de agua, ya que hay muchos de ustedes que viven en la casa en ese momento. En lugar de la tarifa de agua de \$68 dólares, ella se requiere que usted pague \$136 dólares ahora para su cobro de agua cada mes para cubrir el consumo extra de agua.

ATTORNEY GENERAL OF WASHINGTON

January 29, 2013

Page 2

El 26 de junio de 2012, Sánchez firmó un acuerdo con Barnes en el que accedió a pagar \$136 por mes por una cuota de agua. El acuerdo establecía "Este aumento es debido a la cantidad de personas que viven en mi casa en este momento."

El distrito de agua cobra a Wallace River una tarifa plana para agua de \$68 por el espacio. Wallace River tiene actualmente 77 espacios. La cuenta mensual de agua al parque es \$5,236. La tarifa plana que cobra el distrito de agua permite un máximo de 7,500 galones por el espacio, por un total de 577, 500 galones de agua cada mes por todo el parque. Wallace River nunca ha superado esta cantidad de agua asignada.

La ley de propietarios- inquilinos de casas manufacturadas/móviles, capítulo 59.20 RCW (MHLTA) prohíbe que un propietario de cargar "a cualquier inquilino una cuota de utilidad superiores a los costos reales de utilidad". RCW 59.20.070(6). Wallace River había violado RCW 59.20.070(6) cuando cobró Sánchez una utilidad que supere el costo de utilidad real.

Sin embargo, Wallace River ha acordado suspender la carga a Sánchez, más que la utilidad real costo, actualmente \$68. Wallace River también ha acordado reembolsar la cantidad que Sánchez ha pagado en exceso de agua, un total de \$476. Por lo tanto, el MHDRP determina que Wallace River voluntariamente ha cumplido con la ley, MHLTA. Sin embargo, si cualquiera de las partes queda fuera de conformidad con la ley, el MHDRP puede emitir un aviso de violación para asegurar el cumplimiento.

Agradecemos su cooperación con la investigación del MHDRP. Este asunto ya está cerrado.

Atentamente,

JENNIFER S. STEELE  
Assistant Attorney General  
(206) 389-2106

JSS:TR