



For Immediate Release – April 1, 2020

Contact: Amy Nelson, Executive Director  
Fair Housing Center of Central Indiana  
Phone: 317-644-0673 x1001  
Email: [anelson@fhcci.org](mailto:anelson@fhcci.org)

**CLASS ACTION CERTIFIED IN CHALLENGE TO PREDATORY  
AND DISCRIMINATORY RENT-TO-OWN HOUSING PROGRAM**

INDIANAPOLIS, IN – On March 27, 2020, a federal court certified a class to address alleged reverse redlining and violations of consumer protection laws by Indianapolis based Rainbow Realty Group, its owner James Hotka, and associated entities. The plaintiffs allege defendants use the promise of homeownership to lure people into toxic “rent-to-own” contracts for dilapidated houses. The class goes back to 2009 and includes thousands of current and former Rainbow customers. The Fair Housing Center of Central Indiana is also a plaintiff in the lawsuit.

“This decision granting certification is a major step toward obtaining redress for thousands of people who have been harmed by this program when they thought they were stepping into the American dream of homeownership,” stated Amy Nelson, Executive Director of the Fair Housing Center of Central Indiana.

Plaintiffs allege that defendants perpetrate their scheme using more than 800 houses in such poor condition they are not habitable, charge exorbitant prices and interest rates, leave customers with all the disadvantages of owning a home such as responsibility for maintenance and repairs but none of the advantages, evict customers like renters when they fall behind as most quickly do, rely on deceptive tactics to induce vulnerable people into these grossly unfavorable transactions, and target people in neighborhoods that are disproportionately African-American and Hispanic.

The court certified a class to determine whether defendants have violated the Fair Housing Act, the Equal Credit Opportunity Act, the Truth-in-Lending Act, and the Indiana Home Loan Practices Act, and to address damages for alleged Truth-in-Lending Act violations. Other aspects of damages will be determined in subsequent proceedings. The court also certified a key component of another state law claim.

The attorneys for the plaintiffs are [Relman Colfax PLLC](#) and [Cate, Terry & Gookins](#). To download the ruling or to learn more about this or other FHCCI cases, visit the [FHCCI’s Advocacy Page](#) or its [News Page](#).

---

The Fair Housing Center of Central Indiana (FHCCI) is a private, non-profit fair housing organization founded in 2011 and based in Indianapolis, Indiana. Its mission is to ensure equal housing opportunities by eliminating housing discrimination through advocacy, enforcement, education and outreach. For more information, visit: [www.fhcci.org](http://www.fhcci.org)

*The work that provided the basis for this publication was supported in part by funding under a grant with the U.S. Department of Housing and Urban Development. The substance and findings of the work are dedicated to the public. The author and publisher are solely responsible for the accuracy of the statements and interpretations contained in this publication. Such interpretations do not necessarily reflect the views of the federal Government.*



Para Publicación Inmediata – Abril 1, 2020

Contacto: Amy Nelson, Directora Ejecutiva  
Centro de Vivienda Justa de Indiana Central  
Teléfono: 317-644-0673 x1001  
Correo Electrónico: [anelson@fhcci.org](mailto:anelson@fhcci.org)

### **DEMANDA COLECTIVA CERTIFICADA UN RETO CONTRA EL PROGRAMA PREDATORIO Y DISCRIMINATORIO DE ALQUILER CON OPCION DE COMPRA**

INDIANAPOLIS, IN - El 27 de marzo del 2020, un tribunal federal certificó una demanda colectiva para abordar la exclusión financiera y las violaciones de las leyes de protección al consumidor por parte de Rainbow Realty Group, su propietario James Hotka y sus entidades asociadas con sede en Indianápolis. Los demandantes alegan que los demandados utilizan la promesas de propiedad de la vivienda para atraer a las personas a contratos tóxicos de "alquiler con opción de compra" para viviendas que están ruinas. La demanda colectiva se remota al 2009 e incluye miles de clientes actuales y anteriores de Rainbow. El Centro de Vivienda Justa de Indiana Central también es un litigante en la demanda.

"Esta decisión de otorgar la certificación es un paso importante para obtener compensación para miles de personas que se han visto perjudicadas por este programa cuando pensaban que estaban alcanzando el sueño americano de convertirse en propietarios de vivienda", dijo Amy Nelson, Directora Ejecutiva del Centro de Vivienda Justa de Central Indiana.

Los demandantes alegan que los demandados perpetran su esquema utilizando más de 800 casas en tan mal estado que no son habitables, cobran precios y tasas de interés exorbitantes, dejan a los clientes con todas las desventajas de poseer una casa, como la responsabilidad de mantenerla y repararla, pero sin ninguna de ventaja , desalojan a los clientes como si fueran inquilinos cuando se atrasan en los pagos para salir rápidamente de las personas, realizan tácticas engañosas para inducir a las personas vulnerables a que realicen estas transacciones sumamente desfavorables y seleccionan a personas en vecindarios que son desproporcionadamente afroamericanos e hispanos.

El tribunal certificó una demanda colectiva para determinar si los acusados han violado la Ley de Igualdad de Vivienda, la Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito, la Ley de Veracidad en los Préstamos y la Ley de Prácticas de Préstamos para la Vivienda de Indiana, y para abordar los daños y perjuicios por la supuesta violación a Ley de Veracidad en los Préstamos. Otros aspectos de los daños se determinarán en procedimientos posteriores. El tribunal también certificó un componente clave de otro reclamo de ley estatal.

Los abogados de los demandantes son Relman Colfax PLLC y Cate, Terry & Gookins. Para descargar el fallo o para obtener más información sobre este u otros casos del FHCCI, visite la [página de defensoría](#) del FHCCI o la [página de noticias](#).

---

El Centro de vivienda Justa de Indiana Central (FHCCI) es una organización privada de vivienda justa sin fines de lucro fundada en 2011 y con sede en Indianápolis, Indiana. Su misión es garantizar la

igualdad de oportunidades de vivienda mediante la eliminación de la discriminación de vivienda a través de la promoción, la aplicación, la educación y la divulgación. Para más información, visite: [www.fhcci.org](http://www.fhcci.org)

*El trabajo que proporcionó la base para esta publicación fue apoyado en parte por una subvención del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. La sustancia y los resultados del trabajo están dedicados al público. El autor y el editor son los únicos responsables de la precisión de las declaraciones e interpretaciones contenidas en esta publicación. Dichas interpretaciones no reflejan necesariamente los puntos de vista del gobierno federal.*