

三藩市反逼遷聯盟

住客權益知多啲-我的樓宇正在出售

新業主接手後，你的租客權利並不會有變。租客不會因為樓宇轉手而被逼遷，加租，或改變租約條款。

不要慌張! 這個時候最重要的是了解租客權利來保護自己的家園。

當一棟樓宇轉讓時，通常會有以下 3 個可能性：

1. 樓宇被轉換成為公寓或「共同契約承租人」(Tenancy In Common) 的共同擁有形式來出售。
2. 業主搬進其中一個或多個單位中，或者把其中的單位留給親人居住。
 - 業主可能會以「業主自住」的理由來搬進你的單位，但一定要遵從法律程序。很多時候「業主自住逼遷」都是假的，單位可能被丟空或重新以市價出租，這都是違法的。
3. 樓宇繼續以租賃物業投資形式運作 (業主不在此居住)

由於現時的房屋市價非常昂貴，新業主會找方法來增加利潤：

- 新業主可能會要求租客重新簽署一份比之前苛刻和限制的租約，又或者會減少服務來降低成本以賺取最多的利潤。
- 以金錢 (自願退出同意書) 鼓勵租客自己搬走，但當然你不用接受，因為對你來說不會是一個好的交易。
- 針對騷擾租金較便宜的長期租戶，因為一旦長期租戶搬走，新業主就可以隨意提高租金。

甚麼是「租客問卷」？我應該簽嗎？

當物業轉讓時，地產中介會要求租客填寫一份「租客問卷」(“Estoppel Agreement” or “Rental Questionnaire”)，因為業主想知道每一戶租客在樓宇內的使用權，確定租客可以使用什麼，或者有什麼是租客被禁止做的事情。您不必填寫或簽署此問卷，除非你的租約規定有此需要。你可以寫一份非正式

的信函來代替這份問卷，此舉可以避免因在問卷中遺漏填寫重要資料而帶來的麻煩，你也可在非正式信函中記錄任何業主對你作出的口頭協議 – 例如：加上額外的室友、寵物、停車位、後院的使用權等等...

我需要簽新的租約嗎？

有時候新業主會嘗試強逼租客簽署新的租約協議。但你並不需要簽署與原本租約協議內容差異的新租約！除非業主提供一份內容跟之前一模一樣的新租約來要求你簽署。也如果你搬進時有簽約，但現在按月協議，簽訂另一租約可能較為安全，這可以保護你在租住期間被無過錯逼遷 (艾麗斯逼遷或業主自住逼遷)。

業主加租：

新業主加租並不能夠超出過允許的金額。如果前業主已多年未加租，新業主則可以連同之前累積的年份來增加租金，而這些必須是允許的年份。業主必須發出 30 天的書面通知租金增加。如果累積的租金達 10% 或以上，則需要 60 天的書面通知。

艾麗斯法案：

如果你的樓宇正在出售，你一定要了解關於艾麗斯法案。此項聯邦法案允許業主通過逼遷所有租客後把物業撤出租賃市場。這往往被業主用作逃出租金控制的法律漏洞，允許業主把單位以市價出租給新租客。而沒有租客的樓宇有利業主賣得更高的價錢。

面臨艾麗斯法案逼遷的租戶有 120 天寬限期，除非是年長者或殘疾人士，在這種情況下他們有一年寬限期，也會收到搬遷費用。但也可以把焦點放在業主的不誠實用途來對抗艾麗斯法案逼遷。

**如果你的樓宇正在出售，
在諮詢輔導員之前請不要簽署任何文件。
瀏覽 WWW.SFADC.ORG 查閱有關三藩市
保護租客權利機構的資料。**