



明白住房歧視的跡象

我們都需要明白現行法例是保護人們不受住房歧視的，特別是年長者。明白什麼是住房歧視行為，可能是確保大家找到住房的第一步，然後我們才能享受沒有任何歧視居住環境。

什麼是住房歧視？

聯邦和加州政府出台的公平住房法列明的住居歧視，不單單只包括因為一些

受法律保護的個人因素而被拒服務，例如年齡；還包括因此相關因素而遭受業主、鄰居、貸款公司的

差別對待。受聯邦法例保護的個人因素包括種族、膚色、年齡、原國籍、宗教、性別、殘疾、家庭狀況（家庭中有十八歲以下成員）等。加州法例保護包括婚姻狀況、性別取向、性別認同取向、年齡、入息來源、以及其他一些與能否交租或與作為好租客不相關的因素。

因為這些法例，業主不能查詢你的移民狀況、就你的種族作出惡劣的評論、或因你的年齡和身體殘疾來阻撓你租住某些單位。在一些縣，業主更不能因為你使用第八區房屋補貼而拒絕租出單位。招租廣告也不能標示「只限學生」、「只限專業人士」或「只限夫妻」之類的字眼。

保護自己不受住房歧視

住居歧視可能是隱性的或明目張膽的，如果你受到住房歧視，請與本冊末頁上的機構聯絡。請保留與業主或物業管理人員的來往文件，並試試跟鄰居或其他證人溝通以取得有利證詞。所有人都有平等且不受任何歧視的權利。

Know the Signs of Housing Discrimination

It is important for everyone, especially seniors, to know that there exists a set of laws that protects them from housing discrimination. Understanding what housing discrimination is can be the first step to making sure everyone can find a home, and gets to enjoy their home in a discrimination-free environment.

What is housing discrimination?

Both federal and California fair housing laws state that discrimination is not only the denial of services based on protected characteristics, such as being

prevented from renting a unit because of your age, but also includes being treated differently by housing providers, neighbors, or mortgage lenders because of these characteristics. The characteristics protected by federal law include race/color, age, national origin, religion, gender, disability, and familial status (the presence of children under the age of 18 in a family). California law extends these categories to also include marital status, sexual orientation, gender identity, age, source of income, or any arbitrary reason that is not related to your ability to pay rent or be a good tenant.

Because of these laws, landlords cannot ask you about your immigration status, make rude comments about a racial group to you, or discourage you from renting or living in a specific unit because of your age or disability. In some counties, landlords also cannot refuse to rent to you because you have a Section 8 voucher. Advertisements for private units cannot indicate a preference for tenants by saying things such as “students only,” “working professionals only,” or “couples only.”

Protect yourself from discrimination

Housing discrimination can occur subtly or can be done outright. If you've experienced housing discrimination, contact any of the organizations listed on the last page of this bulletin for support and resources. Be sure to keep any documentation that you received from your landlord or property management staff, and try speaking with your neighbors or other witnesses to get their statements. Everyone deserves the right to live in their home free from discrimination.

Conozca las señales de discriminación de vivienda

Es importante para todos, especialmente para personas de la tercera edad, saber que existen leyes que los protegen contra la discriminación de vivienda. El primer paso en asegurar que todos encuentren un hogar y lo disfruten en un ambiente libre de discriminación, es entender lo que discriminación de vivienda significa.

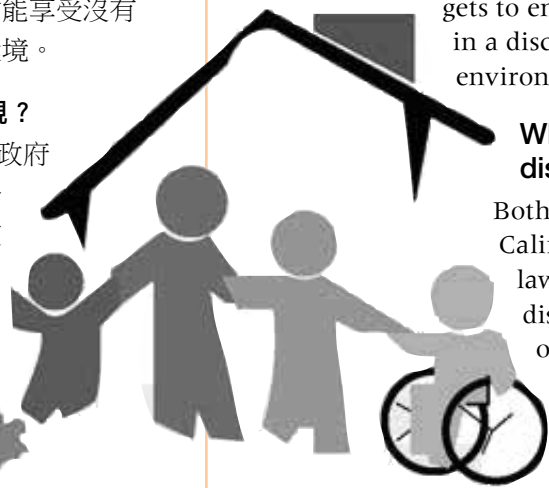
¿Qué es la discriminación de vivienda?

Las leyes de California y federales de equidad de vivienda decretan que discriminación no sólo es el negar servicios basados en características protegidas, tal como prevenir a alguien rentar una unidad basándose en su edad, sino también incluye el ser tratado de manera diferente por proveedores de viviendas, vecinos, o agencias de préstamo hipotecarios por estas características. Las características protegidas por ley federal incluyen raza/color, edad, origen de nacionalidad, religión, género, discapacidad, y estado familiar (la presencia de niños menores de 18 años en una familia). La ley de California extiende estas categorías para incluir también estado civil, orientación sexual, identidad de género, edad, fuente de ingresos, o cualquier razón arbitraria que no esté relacionada con su capacidad de pagar renta o ser un buen inquilino.

Debido a estas leyes, un arrendatario no le puede preguntar acerca de su estado migratorio, hacerle comentarios irrespetuosos acerca de un grupo étnico, o disuadirlo de rentar o vivir en una unidad específica basado en su edad o discapacidad. Incluso, en algunos condados, arrendatarios no pueden rehusarse a rentarle si recibe vales de vivienda Section 8. Los anuncios de renta no pueden indicar una preferencia de inquilinos al decir cosas como “solo estudiantes”, “solo trabajadores profesionales”, o “solo parejas”.

Protéjase contra discriminación

Discriminación de vivienda puede ocurrir sutilmente o en forma abierta y descarada. Si usted ha experimentado discriminación de vivienda, comuníquese con cualquiera de las agencias mencionadas al reverso de este boletín para apoyo y recursos. Asegúrese de guardar toda documentación recibida de su arrendatario o administración de propiedad, y trate de hablar con sus vecinos u otros testigos para obtener sus declaraciones. Todos tienen derecho de vivir en sus hogares libres de discriminación.



Inside | Contenido | 內頁提要

2 Tenant Rights
Derechos del inquilino
租客權益

3 Internet Security
Seguridad de internet
網絡安全

租客權益

我居住的房子被賣了， 我有何權利呢？

一般來說，當新屋主買下一物業時，他便同時接收了一切，即是說新屋主連物業內的租客也接受了，但條件必須和舊屋主一樣，租約內容不能改變。除非經書面通知，租客需繼續每月按時交同一樣的租金，並有權依然住下去。

新業主有時喜歡作出一些轉變，但這未必合法。如果你是受三藩市租務條例保護，關於改變租約的限制是很嚴格的。根據租務條例，新業主不能要求你簽一份與已有租約實質性不同的租約。如果你與舊業主只有口頭租約或單頁的簡單租約，新業主提出一份十頁的新租約，便算是實質性改變了租約。

如果舊租列明不能有寵物，但舊業主多年前已口頭答應了你可以養貓，新業主便不可以要求你放棄寵物，因為舊業主已豁免執行舊約中「不許寵物」的條款，新業主也必須尊重該豁免，單位內其他租客也享有同樣權利。

一些買家不想當業主，他們只想趕走租客然後再高價轉售物業，這類地產投機家會用不同方法逼遷租客，而租客的權利是因不同環境而有異的。如果業主口頭、以金錢利誘或通知書等方式要求你搬走，務必要諮詢律師！如果你被業主要求簽署任何證明、問卷或文件，在諮詢律師意見前，請勿簽字。

與居住人數上限有關的逼遷

三藩市是一個居住成本昂貴的城市。過去幾年租金市價直線上升至前所未見水平。一些居住在單房或單臥房的租客，很可能想把部份空間分租給其他同樣在此困境中掙扎的舊金山租客，從而使自己能夠承擔得起高昂的租金。在賺錢的同時也幫助了其他正在找房子租的人。

不過，業主通常並不喜歡分租的做法，也有相關法例規管。首先，超出租住人數上限者可遭房東逼遷。三藩市法例有規定每種單位的最高居住人數。單房單位（一個房間沒有客廳的單元）只能最多住兩人，單臥房（一個臥室以及客廳）最多住三人，雙臥房（兩個臥室及客廳）則最多可住四人。租客不能超過以上規限，這是由三藩市和加州的衛生與建築條例一致規定的。租客必須書面提出增加住客要求，如果業主十五日沒有回應，便等同房東默認同意額外住客。

如果租客違反了住客人數限制，業主須給予租客十天整改或搬出通知書。租客收到通知後可以跟業主磋商減少住客人數。如果收到整改通知的租客最終能減少居住人數，則表明沒有違反租約和法例；否則業主可以針對該租客啟動逼遷程序，向租客發出傳票起訴。

Eviction Based On Occupancy Limits

San Francisco is an expensive city to live in. Over the past few years, market rate rents across the city have skyrocketed to previously unforeseen levels. For those of us living in studio or one bedroom apartments in this city, it might be tempting to rent out parts of our space to other struggling San Franciscans in the hopes of affording high rents. We make money and in the process help out someone looking for housing.

Nevertheless, landlords are often not happy about this decision and there are laws that apply. First, tenants can be evicted for exceeding occupancy limits. San Francisco law sets a maximum number of tenants for each type of unit. In a studio, tenants are limited to two occupants; in a one-bedroom, three; and in a two-bedroom, four occupants. Tenants may not exceed these limits, which are typically the same limits imposed by San Francisco and California health and building codes. A tenant must request adding another occupant in writing, and if a landlord does not respond within 15 days, the landlord is deemed to have accepted the additional occupant.

However, if a tenant does not comply with the law, a landlord must provide a tenant with a ten-day notice to “cure or quit” the occupancy limit violation. A tenant may then negotiate with those occupants exceeding the occupancy limits in order to reduce the number of tenants in the unit. If a tenant with a notice to quit is able to remove other tenants from his or her unit, he or she must then show compliance with the law and the lease. Otherwise, a landlord may commence eviction proceedings against a tenant by serving a summons and complaint on the tenant.

Tenant Rights

They're Selling My Building. What Are My Rights?

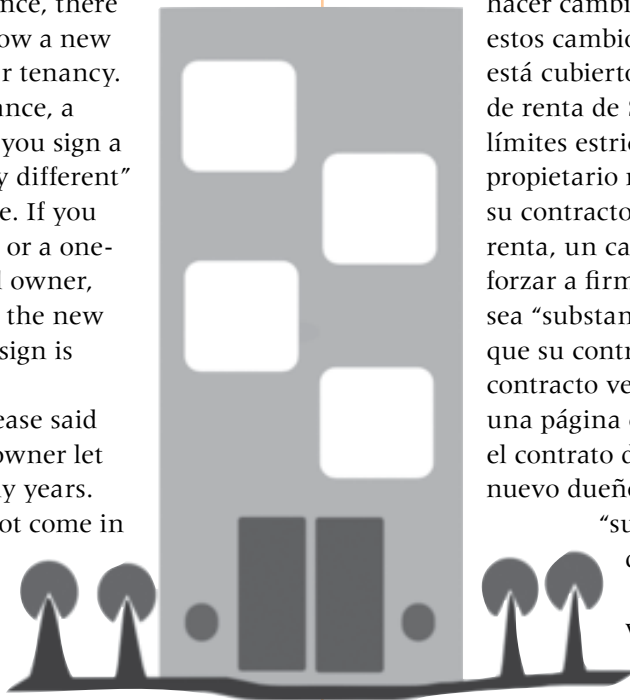
In general, when a new owner buys a building, the new owner “stands in the shoes” of the old owner. This means that the new owner takes the building with all of the tenants under the same conditions as the old owner. The terms of the tenancy are the same as before. Unless notified otherwise in writing, a tenant should continue to pay the same rent on the same day of each month and keep living as he or she has been.

Often a new owner wants to make changes, but sometimes these changes are not lawful. If you are covered by the San Francisco Rent Ordinance, there are strict limits as to how a new owner can change your tenancy. Under the Rent Ordinance, a landlord cannot make you sign a lease that is “materially different” from your current lease. If you had an oral agreement or a one-page lease with the old owner, the ten-page lease that the new landlord wants you to sign is “materially different”!

Perhaps your old lease said “no pets,” but the old owner let you have a cat for many years. The new owner may not come in and force you to get rid of your pet—the old owner “waived” the right to enforce the “no pets” clause, and the new owner must honor this waiver. The same applies to roommates.

Some buyers do not want to be landlords. They just want to get the tenants out and resell the building for as much as possible. These types of real estate speculators use many different methods for removing tenants, and the rights that tenants have can be different in different situations.

If an owner is trying to get you out—by asking you to move, offering you money, or sending you notices—always see a lawyer! If you are asked to fill out an “Estoppel Certificate” or a “Tenant Questionnaire” or sign any other paperwork from your landlord, do not do so without consulting an attorney.



Derechos del inquilino

Están vendiendo mi edificio. ¿Cuáles son mis derechos?

Por lo general, cuando un nuevo propietario compra un edificio, está “caminando en los zapatos” del propietario viejo. Esto quiere decir que el nuevo propietario toma el edificio con todos los inquilinos bajo las mismas condiciones que el dueño anterior. Los términos del contrato son los mismos. A menos que sean notificados por escrito de lo contrario, los inquilinos deben continuar pagando la misma renta en el mismo día del mes y seguir viviendo como siempre.

Muchas veces el nuevo dueño quiere hacer cambios, pero algunas veces estos cambios no son legales. Si está cubierto por la ley de control de renta de San Francisco, existen límites estrictos de cómo un propietario nuevo puede cambiar su contrato. Bajo el control de renta, un casero no lo puede forzar a firmar un contrato que sea “substancialmente diferente” que su contrato actual. ¡Si tenía un contrato verbal o un contrato de una página con el dueño anterior, el contrato de 10 páginas que el nuevo dueño quiere que firme es “substancialmente diferente”!

Tal vez su contrato viejo estipulaba “no mascotas”, pero el dueño anterior le permitió tener un gato por muchos años. El nuevo propietario no lo puede forzar a deshacerse de su mascota puesto que el dueño anterior cedió el derecho de aplicar la cláusula de “no mascotas”, y el nuevo dueño debe respetar tal exención. Lo mismo aplica para compañeros de vivienda.

Algunos compradores no quieren ser caseros. Solo quieren sacar a los inquilinos para revender el edificio por lo más que puedan. Este tipo de especuladores de bienes raíces usan muchos diferentes métodos para sacar inquilinos, y los derechos que los inquilinos tienen pueden ser diferentes en diferentes situaciones.

Si un propietario está tratando de sacarlo—pidiéndole que se mude, ofreciéndole dinero, o enviándole notificaciones—¡vea a un abogado inmediatamente! Si el casero le pide que llene un “certificado de impedimento/exclusión” o una “encuesta de inquilino” o que firme algún documento, no lo haga sin consultar con un abogado.

Desalojamiento basado en límites de ocupación

San Francisco es una ciudad cara para vivir. En los últimos años, las rentas en toda la ciudad se han ido a las nubes—a niveles no antes vistos. Para aquellos de nosotros que vivimos en la ciudad en estudios o apartamentos de una recámara, es muy tentador rentar partes de nuestro espacio a otras personas que están con el mismo apuro y así poder pagar rentas altas. Hacemos dinero y a la vez ayudamos a alguien que esta buscando vivienda.

Aún así, con frecuencia los caseros no

CONTINUA EN PÁGINA 3

長者網絡安全： 美國國土安全部的建議

人們都知道互聯網帶給了我們許多的好處，如電郵、短訊和個人網頁等，它讓人們能與家人和朋友保持聯繫和互動。互聯網同時提為購物、出遊和財務管理提供了便利，但方便的同時也帶來了風險。

就如相比起其它公眾場所而言，互聯網環境需要有警覺性和更謹慎，就好比你在家會用門鎖防盜一樣，你的電腦需要保安措施。許多現實生活中的罪行現在都是透過互聯網犯案的。盜竊、虐待和眾多罪行都可以在互聯網上實行。騙子們專門選擇年長美國人為下手目標，利用電郵和網站進行慈善捐款、約會服務、拍賣、健保和處方藥等等進行詐騙。

以下是使用智能手機和電腦時的自保方法：

- 保護個人資料。不要因為一些網頁要求，便提供年齡、電郵地址、出生日期、社交號碼、保險資料或其他個人資料。
- 不要在網上參加比賽或加入什麼會，通常他們會就此詢問個人資料。
- 不要接受網上獎品，這將被要求提供個人資料，如銀行帳戶等才能領獎。這是騙局。
- 對不明來歷的電郵或附件都不要打開，否則可能會令你的電腦感染病毒或其他問題。
- 對於詢問個人資料的電郵要小心，大多數守法的公司並不會這樣做的。如果來郵是你熟識的商家，如銀行或保險公司，你可以致電查詢是否他們發來的電郵，看看他們需要什麼。

使用電腦和互聯網是好事，但必須安全至上。更多資訊請訪問美國國土安全部網站：www.dhs.gov/stopthinkconnect。

Desalojamiento basado en límites de ocupación

CONTINUA DE LA PÁGINA 2

están conformes con esta decisión y existen leyes que aplican. Primero, inquilinos pueden ser desalojados por exceder el límite de ocupación. La ley en San Francisco fija un número máximo de inquilinos por cada tipo de unidad. En un estudio se permiten dos ocupantes; de una recámara, tres; de dos recámaras, cuatro ocupantes. Inquilinos no pueden exceder estos límites, que son los mismos límites impuestos por los códigos de salud y vivienda de San Francisco y California. Un inquilino debe solicitar por escrito agregar otro ocupante; si el casero no responde dentro de 15 días, se considera que el casero ha aceptado el ocupante adicional.

Sin embargo, si un inquilino no cumple con la ley, un casero tiene que darle notificación de diez días para remediar la violación del límite de ocupación o desocupar. Un inquilino puede negociar con los ocupantes que exceden el límite y reducir el número de inquilinos en su unidad. Si un inquilino que recibió una notificación para desocupar saca a otros inquilinos de su unidad, tiene que comprobar que cumplió con la ley y el contrato de renta. De otra manera, un casero puede empezar el proceso de desalojo con un citatorio y demanda contra el inquilino.

Internet Safety for the Older American: Recommendations by U.S. Homeland Security

We all know the internet has brought us so many benefits, such as email, electronic messaging, and personal websites. They allow us to stay connected and involved with family and friends.

The internet also provides an easy way to shop, plan travel, and manage finances. However, with these increased conveniences come increased risks.

Just like any other public environment, the internet requires awareness and caution. Just as you use locks to keep criminals out of your home, you also need safeguards to secure your computer. Many of the crimes that occur in real life are now done through the internet. Theft, abuse, and more can be and are being done online. Many scammers target older Americans through emails and websites for charitable donations, dating services, auctions, health care, and prescription medications.

To help protect yourself when using a smart cell phone or any computer:

- **Protect your private information.** Do not give out your age, email address, date of birth, social security number, insurance information, or other personal information just because an email or website asks for it.
- **Do not enter contests or join clubs online.** They will usually ask for personal information.
- **Do not accept prizes online.** You are required to provide personal information, including bank account numbers to claim a prize. This is a SCAM.
- **Do not open up attachments to emails or click onto any links from unknown senders.** This can open up your computer to problems like viruses.
- **Beware of emails asking you to update information.** Most legitimate companies will not do this through email. If it is a company you recognize and do business with, like your bank or insurance company, it would be safer to CALL them yourself and let them know you received an email asking for information and checking to see what they need from you.

Using the computer and internet is a good thing, but just use it in a smart and safe manner. For more information, visit the U.S. Department of Homeland Security's website at www.dhs.gov/stopthinkconnect.



Seguridad de internet para personas mayores: Recomendaciones del Departamento de Seguridad Nacional de los Estados Unidos

Todos sabemos que el internet nos ha traído muchos beneficios, como correo y mensajes electrónicos, y páginas de red personales. Nos permite mantenernos conectados e involucrados con familia y amigos.

El internet también ofrece una manera fácil de comprar, planear viajes, y manejar finanzas. Sin embargo, conforme aumentan las conveniencias, aumentan los riesgos.

Al igual que cualquier otro medio público, el internet requiere conciencia y precaución. Así como cierra con llave sus puertas para mantener criminales fuera de su hogar, también necesita métodos de seguridad para asegurar su computadora. Muchos de los crímenes que ocurren en la vida real son perpetrados a través del internet. Robo, abuso, y más se puede hacer y está llevándose a cabo en línea. Muchos estafadores se enfocan en personas mayores usando correos electrónicos y páginas de internet para donaciones de caridad, sitios de citas, subastas, cuidado de salud, y medicinas de prescripción.

Para protegerse cuándo use un teléfono celular o una computadora:

- **Proteja su información privada.** No dé su edad, correo electrónico, fecha de nacimiento, número de seguro social, información de su aseguradora, u otra información personal simplemente porque se lo piden en un correo electrónico o una página de internet.
- **No se registre para concursos o clubs en el internet.** Usualmente piden información personal.
- **No acepte premios por internet.** Le piden información personal, incluyendo número de cuentas bancarias para aceptar un premio. Esto es una ESTAFA.
- **No abra documentos adjuntos a correos electrónicos o haga clic a enlaces si no conoce el remitente.** Esto expone su computadora a problemas como virus.
- **Tenga cuidado de mensajes pidiéndole actualizar su información.** La mayoría de compañías legítimas no hacen esto por internet. Si es una compañía que usted reconoce y ha hecho negocio con ellos, como su banco o compañía de seguro, es más seguro que usted les llame y les diga que recibió un correo electrónico pidiéndole información y quiere verificar que necesitan de usted.

El uso de computadora e internet es una cosa buena, pero úsela de una manera inteligente y segura. Para más información, visite la página de internet del Departamento de Seguridad Nacional (DHS) al www.dhs.gov/stopthinkconnect.

For information, contact: | Para información, contacte: | 詳情請聯繫：



亞洲法律聯會

55 Columbus Avenue
San Francisco, CA 94111

(415) 896-1701 • www.advancingjustice-alc.org

Services in English, Cantonese, Mandarin, Vietnamese, and Arabic;
other languages may be available upon request.

我們可提供普通話、廣東話、越南語、阿拉伯語及英語的服務，需要其它語言服務請提前通知。



1121 Mission Street
San Francisco, CA 94103

(415) 567-6255 • www.apilegaloutreach.org

Services in English, Cantonese, Mandarin, Vietnamese,
Japanese, Tagalog, Korean, Chiu Chow, and Taiwanese.

我們使用廣東話、普通話、越南話、日語、菲律賓話、韓語、潮州話和台灣話。



Legal Assistance to the Elderly

701 Sutter Street, 2nd Floor
San Francisco, CA 94109

(415) 538-3333 • info@laesf.org

Services available in English, Cantonese, Mandarin, Spanish, and Farsi.

Servicios disponibles en inglés, cantonés, mandarín, español y persa.

我們使用英語、廣東話、普通話和西班牙語。



La Raza Centro Legal

474 Valencia, Suite 295
San Francisco 94103

(415) 575-3500 • www.lrcl.org

Services available in English and Spanish.

Servicios disponibles en inglés y español.



San Francisco Senior Rights Bulletin

Asian Americans Advancing Justice –
Asian Law Caucus

55 Columbus Avenue
San Francisco, CA 94111

Nonprofit Org.
U.S. Postage
PAID
San Francisco, CA
Permit No. 433

San Francisco Senior Rights Bulletin is published with the support of the
Department of Aging and Adult Services, City and County of San Francisco.

Editor: Flora Kuang

Designer: Elaine Joe

Printer: Chimes Printing

Printed with soy based inks on recycled paper



Do you want a copy of the Bulletin mailed to your home? Drop us a
note and we'll put you on our mailing list. If you are already receiving
a copy in the mail, no need to sign up again.

¿Desea que le enviemos una copia del Boletín a su casa? Mándenos
una nota y lo pondremos en nuestra lista. Si ya recibe una copia en el
correo, no es necesario inscribirse de nuevo.

希望本小冊寄到你家中嗎？下資料，我們便會把閣下納入郵寄名單內。如您已經從郵遞中收到本
刊，請不必再次登記。

Name (Nombre) (姓名) _____

Address (Dirección) (地址), Apt. # (單位號碼) _____

San Francisco, CA Zip (Código Postal) (郵區號碼) _____

[Senior Rights Bulletin / 55 Columbus Avenue / San Francisco, CA 94111]

Legal services at each of the
organizations listed are provided at no
charge for San Francisco residents 60
years or older. See each agency for details.

The information provided here is
general and not intended to be legal
advice. If you have questions about your
own situation, please consult an attorney.

La información ofrecida aquí es
general y no se debe tomar como asesoría
legal. Consulte con un abogado si tiene
preguntas acerca de su situación en
particular.

Los servicios legales proveídos por las
organizaciones mencionadas son gratis
para residentes de San Francisco mayores
de 60 años. Para detalles llame a cada
agencia.

六十歲以上的三藩市居民均可得到本刊所列
機構的免費法律服務，詳情請向有關機查詢
本刊提供之資料僅供參考，並不能作為正式法律
意見。如你對自身處境有疑問，請諮詢律師。