

住在取消贖回權物業之租客的權利

遷出前通知

- ✚ 在須具合理理由管轄地區內（即規定需要良好理由才可遷出住客）：不可以根據取消贖回權接收物業而遷出住客。
- ✚ 在無須具合理理由管轄地區內，住在 **2009** 年五月二十日之前被收回之物業內的住客，在新業主向法庭提出遷出住客行動之前，必須給予租客六十天前的通知。
- ✚ 住在 **2009** 年五月二十日之後被收回之物業內的所有住客，根據“**2009** 年幫助家庭保留房子法”，享有以下的新權利：
 - 持有租約的住客可以留住直至租約滿期為止，雖然購入房子並以房子為其主要住宅的買家可以在發出九十天的通知後終止租約。
 - 租約按月到期之住客，在新業主可向法庭提出遷出行動之前，有權收到九十天遷出通知的權利。
 - 屬 **Section 8** 住客，取消贖回權並非遷出住客之良好理由。新業主必須尊重目前 **Section 8** 之租約，並給租約即將滿期的 **Section 8** 住客九十天遷出的通知。在取消贖回權後，對利益繼承者（物業新業主）而言，之前與房屋局所訂的合約仍然有效。

住在**Fannie Mae**〔房利美〕接收物業和由**Fannie Mae**成為業主物業內之租客：

Fannie Mae將考慮將其接收物業租給住客居住。這包括業主聯會（**HOA**）不禁止出租之兩至四個單位的物業，共渡公寓，合作公寓，一個家庭的分開房子，和組裝房子。政策詳情請瀏覽網頁：

http://www.fanniemae.com/newsreleases/2009/faq/FAQ_national_REO_rental_policy_010709.pdf

住在**Freddie Mac**〔房地美〕接收物業和由**Freddie Mac**成為業主物業內之租客：
Freddie Mac 將聯絡住客（和以前的業主）討論由 Freddie Mac 出租接收物業給租客之可能性（請瀏覽網頁：
http://www.freddiemac.com/news/archives/servicing/2009/20090305_reo-rental-initiative.html）

享有水煤電服務之權利

新業主必須保持你的水煤電服務，即使接收的銀行。如新業主沒有這樣做，請聯絡本地法律服務辦事處。

不准封鎖

在加州，沒有法庭命令而更換住客的門鎖是非法的。要取得法庭命令，業主必須使用正式的遷出程序遷出住客。就正式遷出程序而言，業主必須向住客發出書面通知（見上），然後向法庭提出訴狀，並發一份給住客。住客有五天時間向法庭作書面回應。（有時你有較多回應時間——請立刻聯絡本地法律援助辦事處，決定你有多少的回應時間）。你有權要求聽審。

確保你知道和什麼人交談

任何敲你的門或發通知要求你付租的人可能不是新業主。確保他們提供證明。請他們給你一份已紀錄在案的屋契副本。你亦應前往縣紀錄局辦事處查看新業主是誰。

接收後物業情況—什麼人負責

新業主須負責物業的情況。你有權要求新業主修理事業，即使收回物業的是銀行。

Cash for Keys [付款取回門匙]

當貸方接收物業時，他們可能無法將物業出售。如無法出售，他們或他們的代表就成為物業的業主，而他們很多時候是聘請管理公司應付住客。在取消贖回權之後，房地產管理公司可能前來敲你的門，提議“付款給你取回門匙”。他們可能聽來具威脅性，告訴你必須在五至十天內遷離物業。如你離開，他們可能給你小額的款項。你應怎樣做？

- 不要被脅迫。如你覺得不安全，請報警。你有權收到適當的通知——九十天通知如取消贖回權是發生在 2009 年五月二十日之後者，和六十天通知如取消贖回權發生較早之前。請參看第一頁“權利”部份。
- 記住，如你住在一個必須有良好理由才可遷出住客的城市，除非有“良好理由”，否則在取消贖回權後不可以將你遷出。取消贖回權本身並不構成“良好理由”。
- 查證和你交談的是什麼人。因為取消贖回權是公共紀錄，騙子可能前來敲門，嘗試進入，或嘗試恐嚇迫你離開。你可以前往縣紀錄局辦事處查證新業主是誰。你同時應向宣稱代表業主者給你一份新業主聯絡資料的書面信，和一份指出新業主持有物業權益之經紀錄文件的副本。你可以拿該副本前往縣辦事處確保確實。
- 如你決定搬出，確保要求搬遷實際所需的足夠數目（例如，兩個月租金，搬遷費用等）。請在你交回門匙之前至少先付一半及／或全數，並要求一份簽名的書面協議，以便你有協議證明。記住——如你同意搬出，你是幫助新屋主節省金錢和時間。
- 如你們口頭做出協議之任何改變，確保這些改變同時用書面訂定。