



明白你的權利：  
同性雙性與變性  
長者在護理安老  
院受到歧視

撰文：馬蘭利·泰安生

根據全國護理安老院中心數據，有七十三萬五千名長者居住在不同形式的護理院。他們當中有同性戀、雙性戀、變性及雙性戀者（英文簡稱LGBTQ），他們是受歧視的高危群體，這類歧視有來自其他院友或職員的。

護理安老院居民的權利受到聯邦和州相關法例保障。公平住屋法禁止因為性別（不限於男性或女性）的歧視。安老院改革法要求聯邦認證的安老院必須對每一位住友，依可行狀況提供最高質素的服務和活動。在加州，安老院住友是有權提出申訴而不必懼怕遭到報復，投訴者不會受到歧視。加州同時要求所有安老院提供的服務，必須是能提升或改善住友的生活品質，並且照顧到LGBTQ群體的特別需要。

許多長者不清楚他們的權利，以為必需啞忍歧視待遇，才可以繼續住在安老院。LGBTQ長者常缺乏傳統的支援網絡，好比親人和朋友，所以他們較少投訴受到歧視。而不認同他們生活方式的職員，也往往會疏於照顧他們。

所有在安老院的長者，不論性傾向，均有多種方式去處理受歧視問題：

- 與管理人員、社工或安老院的職員查詢院方投訴機制和政策。保留書面的投訴紀錄，以及要求約見討論相關投訴。

下轉 第三頁

Know Your Rights:  
LGBTQ Senior  
Discrimination in  
Assisted Living  
Facilities

By Melani Tiongson

According to the National Center for Assisted Living, over 735,000 elders live in some form of assisted living. Of these individuals, many identify as LGBTQ (lesbian, gay, bisexual, transsexual, and queer) and face heightened risk of discriminatory treatment from other residents as well as staff and administration.

The rights of assisted living residents are protected by federal and state laws. The Fair Housing Act prohibits discrimination based on sex (not limited to male or female identities), and the Nursing Home Reform Act requires federally certified nursing homes to provide services and activities to maintain the highest practicable well-being of each resident. In California, nursing home residents are entitled to voice grievances without fear of retaliation, including complaints about discriminatory treatment. California also mandates that nursing homes provide care in a manner that promotes and enhances one's quality of life and addresses LGBTQ residents' specific needs.

Many seniors are unaware of these rights and feel they must silently endure discriminatory treatment to maintain residency in their community. LGBTQ seniors, who often lack traditional support systems such as close family members and friends, are less likely to report discriminatory treatment. They are also more likely to be given inadequate care by staff members who do not agree with their lifestyle.

All seniors in assisted living, regardless of sexual orientation, have several options in addressing discriminatory concerns in their community:

- Speak with an administrator, social worker, or staff person in the assisted living facility. Inquire about the community's policy for grievances and complaints. Keep a written record

Conozca sus  
derechos:  
Discriminación de  
personas LGBTQ  
de la tercera edad  
en centros de  
vivienda asistida

Por Melani Tiongson

De acuerdo al Centro Nacional de Vivienda Asistida, más de 735,000 personas mayores viven de alguna manera de vivienda asistida. Muchas de ellas se identifican como LGBTQ (lesbianas, gay, bisexuales, transexuales y queer) y enfrentan más riesgo de tratamiento discriminatorio por parte de otros residentes, al igual que del personal y administración.

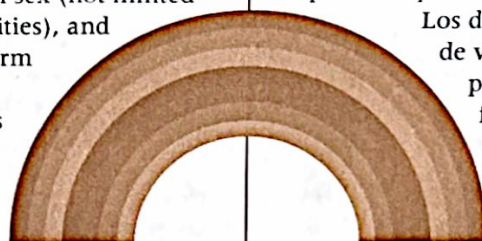
Los derechos de residentes de vivienda asistida están protegidos por leyes federales y estatales.

La Ley de Equidad de Vivienda prohíbe discriminación basada en sexo (no

limitada a identidades masculina o femenina), la Ley de reforma de hogares de ancianos requiere que los hogares federalmente certificados provean servicios y actividades que mantengan la calidad de bienestar de cada residente. En California, los residentes tienen derecho de poner quejas sin temor a represalias, incluyendo quejas de tratamiento discriminatorio. California también estipula que los hogares provean cuidados de una manera que promuevan y mejoren la calidad de vida y atiendan adecuadamente las necesidades específicas de los residentes LGBTQ.

Muchas personas de la tercera edad no están informadas de estos derechos y creen que tienen que soportar en silencio tratamiento discriminatorio para seguir viviendo en su comunidad. Las personas LGBTQ de la tercera edad que no cuentan con el sistema de apoyo tradicional de familiares y amistades cercanas, tienden a no reportar discriminación del trato que reciben. También tienden a recibir cuidado inadecuado del personal que no está de acuerdo con su estilo de vida.

Todas las personas de la tercera edad en vivienda asistida tienen varias



Inside | Contenido | 內頁提要

2 Tenant Rights  
Derechos del inquilino  
租客權益

3 Housing Rights  
Derechos de vivienda  
住屋權利

## 租客權益

### 租客受到業主騷擾 該怎麼辦？

撰文：趙·韋斯機

三藩市的租客可能受到房東不斷騷擾的折磨。許多租戶生活在沮喪和焦慮之中。最常見的騷擾包括切斷互聯網服務、關閉暖氣、以及取走租戶的郵箱。這種恐嚇行為可能與將租客鎖在屋之外一樣糟糕。這種不幸的經歷發生了在一個名叫“彼得”的長者身上，就如天天發噩夢般。

租客也經常受到追逐高租金的業主施加騷擾。許多房東希望通過驅逐租客而清空受租金控制單位。這是一個將其單位重新租賃以收取較高租金的手段。高租金誘使業主採用不同的策略和工具來試圖驅逐租戶，有時會借騷擾行為來趕走舊租客。

在彼得的案件中，他向律師尋求如何阻止房東迫害他的建議。彼得能夠得到他需要的幫助，如今繼續住在原單位，而不用擔心他的房東會再來騷擾。

正如彼得有權得到律師協助一樣，你也有權知道你作為住在三藩市租客可以應得到什麼保護。

具體來說，租客可以向社區機構尋求專業法律建議，或者寫信給業主，要求他停止非法進入你的單位，否則業主可能被起訴。書面要求還可以規定，房東只有在徵得租客允許的情況下，並在合理的時間內才能來訪。如果入內檢查的原因不清楚，租戶有權阻止房東。

如果房東為了欺負租客而關閉任何電力，煤氣，暖氣或電話等設施，租戶應收集事件發生的明確日期與時間長短等證據。然後，將上述情況向警察報告。如有需要，他們也可以寫信給法院尋求幫助。租客可以控告房東故意切斷煤電供應。

所有租客均應得到妥善的對待，不應受到業主的騷擾。然而，許多三藩市租客在面對房東的騷擾時，對自己的權利知之甚少，不是一知半解便是收到錯誤資訊。另一方面，我們也應該提高業主的意識，讓他們知道迫使租客接受逼遷是非法的。

### 明白你的權利：同性雙 性與變性長者在護理安 老院受到歧視

上接第一頁

- 聯繫長期護理服務申訴計劃，透過他們解決投訴和維權。你可以向職員查詢申請部門的聯絡方式。 [www.ltombudsman.org/ombudsman](http://www.ltombudsman.org/ombudsman)。
- 若遭遇虐待、疏忽照顧或剝削，請與三藩市成人保障服務部聯絡，電話：(415) 355-6700。

## Tenant Rights

### What Can We Do When a Landlord Harasses a Tenant?

By Kriski Zhao

**T**enants in San Francisco can be afflicted by their landlords' constant harassment. Many tenants are living in frustration and anxiety. The most common harassments include cutting off internet access, turning off the heat, and taking away tenants' mailboxes. The intimidating action can be as bad as locking tenants out of the building. This unfortunate experience happened as a daily nightmare to an elderly man named "Peter."

Tenants are also being harassed by the high rent landlords often impose. Many landlords are looking to opt out of rent controlled units by evicting tenants—a strategy to put their units back in the rental market to collect higher rent. This causes landlords to use different strategies and tools to try to evict tenants, which sometimes result in harassing tenants as a tactic to get them out.

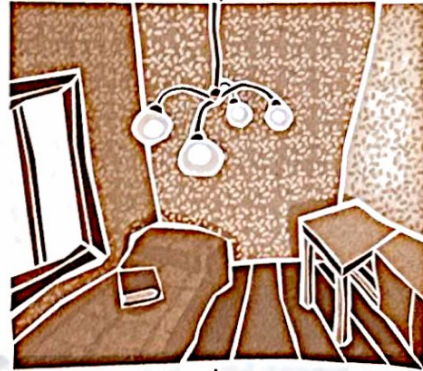
In Peter's case, he sought an attorney for advice on how to stop his landlord from persecuting him. Peter was able to receive the assistance he needed and now lives in his unit without worrying about his landlord's continued harassment.

Just as it is Peter's right to consult with an attorney, it is YOUR right to know what protections you have as a tenant living in San Francisco.

Specifically, tenants can ask for professional legal suggestions from an organization or write a letter to the landlord demanding that illegal entries be stopped or else the landlord may be sued. The written demand may also state that the landlord can pay a visit only if the tenant gives permission and during reasonable hours. If the purpose of the inspection is not clear, tenants have the right to stop the landlord.

If any utilities such as electricity, gas, heat, or telephone have been shut off by the landlord with the purpose of bullying to evict tenants, tenants should gather all evidence for the cutoffs with clear dates or lengths of time. Then they should report the cutoffs to the police. If necessary, they can also write a letter to the courts for help. Tenants may sue a landlord for cutting off utilities on purpose.

All tenants deserve to be treated properly and not be threatened with harassment by landlords. However, many San Francisco tenants are poorly informed, uninformed, or misinformed about their rights in the face of harassment. On the other hand, we should also raise the awareness of landlords that persecuting tenants to incur evictions is illegal.



## Derechos del inquilino

### ¿Qué podemos hacer cuando un arrendador hostiga a inquilinos?

Por Kriski Zhao

**I**nquilinos en San Francisco pueden vivir afligidos por el constante hostigamiento por parte de su arrendador, causándoles ansiedad y frustración. Las maneras de hostigamiento más comunes incluyen cortar el acceso al internet, apagar la calefacción y quitarles los buzones. En casos de extrema intimidación, los inquilinos no pueden entrar al edificio puesto que los dejan encerrados afuera. "Peter", un señor de edad, vivió esta desafortunada pesadilla todos los días.

Otra forma de hostigamiento son las altas rentas impuestas por los arrendadores, quienes buscan la manera de desalojar inquilinos de unidades que están bajo la ley de control de renta—

una estrategia para poner el inmueble de nuevo en el mercado a rentas más altas. Esto causa que los dueños usen diferentes estrategias y herramientas para tratar de desalojar inquilinos, recurriendo algunas veces al hostigamiento como táctica para sacarlos.

En el caso de Peter, buscó un abogado que lo asesoró de cómo parar el acoso. Peter recibió la asistencia que necesitaba y ahora vive en su apartamento sin la preocupación del continuo hostigamiento.

Así como es el derecho de Peter de consultar con un abogado, es SU derecho saber que protecciones tiene como inquilino viviendo en San Francisco.

Específicamente, inquilinos pueden pedir sugerencias legales profesionales de una organización o escribir una carta al dueño de la propiedad exigiendo que todo acceso ilegal a su unidad pare o de otra manera lo puede demandar. La carta puede indicar también que el dueño puede visitar sólo con el permiso del inquilino y durante horas razonables. Si el propósito de la inspección no está claro, los inquilinos tienen derecho de no dejar entrar al dueño.

Si el dueño corta la electricidad, gas, calefacción o teléfono con la intención de acosar para desalojo, los inquilinos deben recolectar toda la evidencia con fechas y duración de dichas suspensiones y reportarlas a la policía. Si es necesario, también pueden mandar una carta a la corte para asistencia. Los inquilinos pueden demandar al dueño por cortar los servicios a propósito.

Todos inquilinos merecen que los traten apropiadamente y no ser amenazados con hostigamiento. Sin embargo, muchos inquilinos en San Francisco están pobremente

CONTINUA EN PÁGINA 3

## 住屋權利

### 物業稅延付計劃

物業稅延付計劃已經停辦多年，現在又恢復了。長者及身患殘疾的業主，可以透過這計劃申請等同物業稅金額的貸款，以物業作為抵押。在延付申請獲得批准後，貸款利息為七厘。參加該計劃的資格如下：

- 必須年滿六十二歲、失明或傷殘
- 擁有的物業為自住房屋
- 家庭年總收入在三十五萬五千元或以下
- 物業淨值在四成以上

在以下情況貸款必須償還：

- 遷出或出售物業
- 物業轉名
- 違反按揭條款
- 重新借貸
- 去世
- 申領了逆向按揭

查詢本計劃更多詳情，請聯絡州審計長辦公室，電話 (800) 952-5661，或查閱審計長官方網站資訊。請注意本計劃資金有限，以先到先得原則發放。

### ¿Qué podemos hacer cuando un arrendador hostiga a inquilinos?

CONTINUA DE LA PÁGINA 2

informados, no informados, o mal informados acerca de sus derechos ante el hostigamiento a que son víctimas. Por otro lado, también debemos aumentar la concientización a los dueños de que el acoso de inquilinos con el fin de desalojos es ilegal.

## Housing Rights

### Property Tax Postponement Program

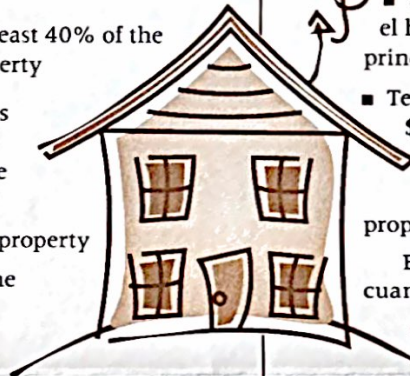
The Property Tax Postponement Program, which was not available for a number of years, is once again an option for elderly and disabled homeowners. It permits you to take out a loan in the amount of your current year tax bill, secured by a lien on your property. Once the postponement is approved, the loan accrues interest at the rate of 7%. In order to be eligible for this program, a homeowner must meet the following requirements:

- Be at least 62 years old, blind, or disabled
- Own and occupy a home which is your primary residence
- Have a total household income of \$35,500 or less
- Have equity of at least 40% of the value of your property

The loan becomes payable when the homeowner does one of the following:

- Moves or sells the property
- Transfers title to the property
- Defaults on a lien
- Refinances
- Dies
- Obtains a reverse mortgage

For further information about this program, contact the California State Controller at (800) 952-5661 or see information posted on the Controller's website. Note that funding for the program is limited and applications will be processed on a first come, first served basis.



## Derechos de vivienda

### Programa de Aplazamiento de Impuestos de Propiedad

El Programa de Aplazamiento de Impuestos de Propiedad, el cual no había sido disponible por varios años, de nuevo es una opción para propietarios de casa de edad avanzada y discapacitados. Les permite obtener un préstamo por la cantidad del cobro de impuestos del año actual, asegurado por un embargo preventivo (gravamen) sobre su propiedad. Una vez que el aplazamiento es aprobado, el préstamo acumula un interés del 7% anual.

Para poder ser elegible, el propietario tiene que llenar estos requisitos:

- Tener por lo menos 62 años, estar ciego, o discapacitado
- Ser propietario y ocupar el hogar como su residencia principal
- Tener un ingreso total de \$35,500 o menos
- Tener por lo menos 40% de equidad del valor de la propiedad

El préstamo se hace pagadero cuando el propietario:

- Se muda o vende la propiedad
- Transfiere título de propiedad
- Suspende pagos de un embargo
- Refinancia
- Fallece
- Obtiene una hipoteca inversa

Para más información sobre este programa, comuníquese con la oficina del interventor del estado—California State Controller—al (800) 952-5661 o visite la página web del State Controller. Note que los fondos para este programa son limitados y las solicitudes serán procesadas en el orden que sean recibidas.

### Know Your Rights: LGBTQ Senior Discrimination in Assisted Living Facilities

CONTINUED FROM PAGE 1

of the complaints and ask to set up an appointment to discuss concerns.

- Contact the local Long-Term Care Ombudsman (LTCO) Program, which can advocate and resolve complaints. Ask a facility staff member for the local ombudsman's contact information or look on [www.ltcombudsman.org/ombudsman](http://www.ltcombudsman.org/ombudsman).
- For cases of abuse, neglect, or exploitation, contact Adult Protective Services in San Francisco at (415) 355-6700.

### Conozca sus derechos: Discriminación de personas LGBTQ de la tercera edad en centros de vivienda asistida

CONTINUA DE LA PÁGINA 1

opciones de reportar problemas de discriminación en su comunidad, sin importar su orientación sexual.

- Hable con el administrador, trabajador social, o personal de la vivienda. Pregunte cuál es la póliza para quejas y agravios. Mantenga un récord de las quejas y haga una cita para discutir los asuntos que le conciernen.
- Comuníquese con el programa de mediación de cuidados – Long-Term Care Ombudsman (LTCO)—que puede abogar y resolver quejas. El personal de la vivienda le puede dar la información de contacto para este programa o búsquela en [www.ltcombudsman.org/ombudsman](http://www.ltcombudsman.org/ombudsman).
- Para casos de abuso, negligencia o explotación, comuníquese con los Servicios de Protección de Adultos (APS) en San Francisco al (415) 355-6700.