

Tenants in Foreclosed Homes: Know Your Rights!

**If you are a tenant in a home that is in foreclosure,
you have important new rights under New York State law.**

HOW WILL YOU KNOW IF YOUR LANDLORD IS IN FORECLOSURE?

Lenders are required to notify all tenants within 10 days of serving foreclosure papers on the owner. The notice must be mailed to you or posted at your building entrance, and it must explain your rights as a tenant in the property.

CAN YOU BE EVICTED WHEN A NEW OWNER BUYS THE PROPERTY?

- If you live in a **rent-stabilized or rent-controlled** apartment, your rights—including the right to renew your lease—remain the same during a foreclosure and after the building is sold to a new owner.
- If your apartment is **not rent-stabilized or rent-controlled**:
 - ⇒ You have the right to stay in your home until the end of your lease **or** for 90 days after the new owner sends you a notice — *whichever is longer*.
 - ⇒ If you do not have a lease, you have the right to stay in your home for 90 days after the new owner sends you a notice. After 90 days, the new owner may bring an eviction proceeding against you.

WHO IS RESPONSIBLE FOR TAKING CARE OF THE PROPERTY?

During a foreclosure, either your landlord or the lender that is foreclosing will be responsible for maintaining the property in a safe, livable condition. If your home is not being maintained, call 311 to file a complaint with New York City's housing agency.



**For more information or assistance,
call 311 for a referral to a nonprofit near you.**

This flyer provides general information only. It does not provide legal or other professional guidance.



© 2010
212- 680-5100 | www.nedap.org

Inquilinos en Propiedades Ejecutadas: ¡Conozcan sus Derechos!

Si usted es un inquilino en una propiedad en ejecución hipotecaria (“foreclosure”), tiene derechos importantes bajo las leyes de NY.

¿CÓMO SABRÁ SI LA PROPIEDAD DONDE VIVE ESTÁ EN EJECUCIÓN?

Los prestamistas hipotecarios están obligados a notificar a todos los inquilinos dentro de 10 días de haber informado al propietario de que empezaron el proceso de ejecución hipotecaria. La notificación tiene que ser enviada por correo o colocada en la entrada del edificio y debe explicar sus derechos como inquilino en la propiedad.

¿PUEDE USTED SER DESALOJADO POR EL NUEVO PROPIETARIO?

- Si vive en un apartamento que tiene la **renta estabilizada o controlada**, sus derechos—incluyendo el derecho de renovar su contrato de arrendamiento—no serán afectados durante la ejecución hipotecaria ni después de que el edificio sea vendido a un nuevo propietario.
- Si su apartamento **no** tiene la **renta estabilizada o controlada**:
 - ⇒ Usted tiene el derecho de quedarse en su hogar hasta el final de su contrato de arrendamiento **o** por 90 días desde que el nuevo propietario le envíe una notificación — *el tiempo que sea mayor*.
 - ⇒ Si usted no tiene contrato de arrendamiento, tiene el derecho de quedarse en su hogar por 90 días desde que el nuevo propietario le envíe una notificación. Después de los 90 días, el nuevo propietario puede empezar el proceso de desalojo.

¿QUIÉN TIENE LA RESPONSABILIDAD DE MANTENER LA PROPIEDAD?

Durante una ejecución hipotecaria, su casero o el prestamista hipotecario tiene la responsabilidad de mantener la propiedad en una condición segura y habitable. Si su edificio no está siendo mantenido, llame al 311 para hacer una queja a la agencia de vivienda de la ciudad de Nueva York.



**Para más información o ayuda, llame al 311
para que lo refieran a una organización sin fines de lucro.**

Este folleto solo provee información general. No es una guía legal o profesional.



© 2010
212- 680-5100 | www.nedap.org