



加利福尼亚的保护和倡导系统

# 事实介绍：基于残障的住房歧视

2018年2月，出版号 F108.04 - Chinese

## 引言

本事实介绍讨论的是联邦和加州法律规定的残障人士不受基于残障的歧视的权利。

联邦法律的《公平住房修正法案》（Fair Housing Amendments Act）（美国法案（USC, United States Code）第 42 款 3601-3631 节）、1973 年联邦《康复法案》（Rehabilitation Act）第 504 节（适用于从美国住房和城市发展部（U.S. Department of Housing and Urban Development）或其他联邦财政援助获得资助的住房）、加利福尼亚州《公平就业和住房法案》（Fair Employment and Housing Act）（政府法典部分 12955-12956.2）和《残障人法案》（Disabled Persons Act）（民法典部分第 54.1 和 54.2 节）禁止住房中歧视残障租户和申请人。这些法律涵盖住房提供者，包括：房东、房主协会、房地产经纪人的房屋贷款人和长期住房（如住宿和护理之家、集体之家、独立生活之家、无家可归者收容所和某些情况下，护理设施）的所有者和物业经理。

住房歧视有多种形式。其中包括不平等待遇、进入障碍、骚扰、报复、歧视性言论以及未能提供合理的便利和改造。便利是规则或政策的例外，而改造则是对建筑物、单位或场地的实际改变。如果是残障人士有平等机会使用和享受住房所必需的、不从根本上改变住房性质或所提供的其他服务，并且不给住房供应商造成不必要的负担，便利和改造则是合理的。

以下出版物包含有关基于残障的住房歧视以及如何作为租户或住房申请人申请合理的便利和改造的详细信息：

- 巴泽隆心理健康法中心（Bazelon Center for Mental Health Law），“对于残障人士来说，公平住房意味着什么”  
<http://www.disabilityrightsca.org/pubs/BazelonWhatFairHousingMeansForPeopleWithDisabilities1of2.pdf>
- 美国住房和城市发展部与司法部的共同陈述 (DOJ, Department of Justice) “《公平住房法》所规定的合理便利”
- <https://www.justice.gov/crt/us-department-housing-and-urban-development>
- 美国住房和城市发展部与司法部的共同陈述 “《公平住房法》所规定的合理改造”
- [https://www.hud.gov/sites/documents/DOC\\_7502.PDF](https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_7502.PDF)
- 美国住房和城市发展部与司法部的共同陈述，“《公平住房法》对所涵盖的多户住宅可进入性（设计和建筑）的要求”  
(<https://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=JOINTSTATEMENT.PDF>)
- Disability Rights California, “第八款所规定的合理便利”  
<http://www.disabilityrightsca.org/pubs/541801.pdf>

## 投诉和诉讼

如果房东、公寓协会或其他住房提供者拒绝提供合理的便利或改造，或以其他方式歧视残障人士，您可以提起诉讼或行政投诉。

您可以在最近的歧视日期的一年内向加州公平就业和住房部（DFEH, Department of Fair Employment and Housing）提出行政投诉。有关如何向DFEH提出投诉的信息可以在 <https://www.dfeh.ca.gov/filing-a-complaint-online/>找到，或者您可以拨打（800）884-1684（语音）或（800）700-2320（电传打字（TTY, Teletype））。您可以在决定后的10天内向DFEH董事上诉DFEH的决定。参阅 [C.C.R.第二款第10065节](#)。

您也可以在此歧视后一年内根据《公平住房修正法案》向美国住房和城市发展部（HUD, U.S. Department of Housing and Urban Development）提出行政投诉。有关如何提交HUD投诉的信息可以通过拨打1-800-669-9777，或者在：  
[https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/topics/housing\\_discrimination](https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/topics/housing_discrimination)找到。

违反上述法律的行为也可以通过私人诉讼实施。请注意，限制法规限制了提起诉讼的时限，并且如果您没有在适用的法定时效内采取行动，您可

能会失去索赔。这些截止日期可能短至距离歧视之日两年。如果您有兴趣提起诉讼，应该尽快咨询律师。

如果您索赔的金钱损失低于 10,000 美元，您可以在小额索偿法庭（**Small Claims Court**）提交歧视案。上面讨论的时效法规将适用。如果您去小额赔偿法庭，则不能使用律师。如需更多信息，请参阅 **Disability Rights California** “小额索赔法庭指南：如果企业或房东因为您的残障而歧视您，您如何对他们提出指控”，*在此下载*：  
<http://www.disabilityrightsca.org/pubs/520601.pdf>.

## 对住房要求合理的便利或改造的信函样本

[日期]

亲爱的[房东、房屋委员会、房主协会]

我致函要求对我的残障/残障进行合理的便利/改造。

我住在/正在申请租用你的财产[地址]。由于我的残障，我需要以下便利：[列出便利/改造]。

我的医生/心理医生/心理学家/治疗师/社会工作者/职业治疗师/其他个人[描述]认为这些必要的便利/改造对我的残障是有必要的。请参阅附件[医生或专业人士的名字]。

联邦和州法律要求住房提供者合理地为租户/住户和有残障的申请人提供便利。请在[日期]之前回复此请求。如果您有任何问题，请随时通过[您的电话号码和/或电子邮件地址]联系我。谢谢。

诚挚的，

[您的姓名]

[您的地址]

## 验证信样本

[日期]

致[房东、房屋委员会、房主协会]:

我是[您的姓名]的[医师/心理医生/心理学家/治疗师/社会工作者/职业治疗师]，并且熟悉他/她的病情。 [他/她]有导致某些功能限制的残障。这些限制包括[列出需要所申请便利的功能限制]。

[所要求的便利]对于\_\_\_\_居住在社区并且通过[描述此便利如何协助或支持个人]来使用和享受他/她的住所是必要的。

感谢您为[姓名]提供此合理便利。

诚挚的，  
[姓名和称谓]

---

我们希望得到您的反馈！请完成以下有关本出版物的问卷，并告诉我们做得如何！ [\[回答问卷\]](#)

寻求法律帮助请致电 800-776-5746 或填写一份 [协助申请表](#)。如有其它需求，请致电 916-504-5800（北加州）； 213-213-8000（南加州）。

Disability Rights California 由多方资助，如需完整的资助者名单，请访问 <http://www.disabilityrightsca.org/Documents/ListofGrantsAndContracts.html>。