



Hệ thống bảo vệ và biện hộ của California

Tờ Thông tin: Phân biệt đối xử về Gia cư Dựa trên Tình trạng khuyết tật

Tháng 2 năm 2018, Ấn phẩm #F108.05 - Vietnamese

Giới thiệu

Tờ thông tin này thảo luận về các quyền của người khuyết tật không bị phân biệt đối xử về gia cư dựa trên tình trạng khuyết tật theo luật liên bang và luật California.

Phân biệt đối xử về gia cư đối với người thuê nhà và người xin đăng ký bị khuyết tật bị cấm theo luật liên bang trong Đạo luật Tu chính Gia cư Công bằng (Fair Housing Amendments Act) (42 Bộ luật Hoa Kỳ [U.S.C., United States Codes] Mục 3601-3631) và Mục 504 của Đạo luật Phục (Rehabilitation Act) hồi liên bang năm 1973 (với loại hình gia cư nhận tài trợ từ Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị Hoa Kỳ [U.S. Department of Housing and Urban Development] hoặc hỗ trợ tài chính liên bang khác), và theo luật California trong Đạo luật Việc làm và Gia cư Công bằng (Fair Employment and Housing Act) (Bộ luật Chính [Government Code] phủ Mục 12955-12956.2) và Đạo luật Người Khuyết tật (Disabled Persons Act) (Bộ luật Dân [Civil Code] sự Mục 54.1 và 54.2). Các luật này áp dụng cho nhà cung cấp gia cư, bao gồm: chủ cho thuê nhà, hiệp hội chủ nhà, người môi giới bất động sản, người cho vay và chủ sở hữu gia cư và quản lý tài sản của loại hình gia cư dài hạn, bao gồm nhà chăm sóc hỗ trợ, nhà hỗ trợ theo nhóm, nhà sống độc lập, nhà tạm trú cho người vô gia cư, và trong một số trường hợp, cơ sở điều dưỡng.

Phân biệt đối xử về gia cư có thể có nhiều hình thức. Các hình thức này bao gồm đối xử không công bằng, cản trở tiếp cận, quấy rối, trả đũa, tuyên bố mang tính phân biệt đối xử, và không cung cấp điều chỉnh và sửa đổi hợp lý. Điều chỉnh là ngoại lệ với quy tắc hoặc chính sách, và sửa đổi là

thay đổi vật lý đối với tòa nhà, căn hộ hoặc khu đất. Điều chỉnh và sửa đổi là hợp lý nếu là cần thiết để mang lại cho người khuyết tật một cơ hội bình đẳng được sử dụng và tận hưởng gia cư, không làm thay đổi về căn bản tính chất gia cư hoặc các dịch vụ khác được cung cấp, và không tạo ra gánh nặng quá đáng lên nhà cung cấp gia cư.

Các ấn phẩm sau đây có chứa thông tin chi tiết về phân biệt đối xử về gia cư do khuyết tật, và cách yêu cầu điều chỉnh và sửa đổi hợp lý trong vai trò người thuê nhà hoặc người xin đăng ký gia cư:

- Trung tâm Luật Sức khỏe Tâm thần Bazelon, *Ý nghĩa của Gia cư Công bằng với Người khuyết tật*
<http://www.disabilityrightsca.org/pubs/BazelonWhatFairHousingMeansForPeopleWithDisabilities1of2.pdf>
- Tuyên bố Chung của Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị và Bộ Tư pháp (DOJ, Department of Justice), *Điều chỉnh Hợp lý Theo Đạo luật Gia cư Công bằng (Reasonable Accommodations Under the Fair Housing Act)*
- <https://www.justice.gov/crt/us-department-housing-and-urban-development>
- Tuyên bố Chung của Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị và Bộ Tư pháp, *Sửa đổi Hợp lý Theo Đạo luật Gia cư Công bằng*
- https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_7502.PDF
- Tuyên bố Chung của Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị và Bộ Tư pháp, *Quy định về Tính phương tiện (Thiết kế và Xây dựng) cho Nhà ở Nhiều gia đình được Áp dụng Theo Đạo luật Gia cư Công bằng*
<https://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=JOINTSTATEMENT.PDF>
- Disability Rights California, *Điều chỉnh Hợp lý Theo Mục 8*
<http://www.disabilityrightsca.org/pubs/541801.pdf>

Khiếu nại và Kiện tụng

Nếu chủ cho thuê nhà, hiệp hội nhà chung cư hoặc nhà cung cấp gia cư khác từ chối cung cấp điều chỉnh hoặc sửa đổi hợp lý hoặc phân biệt đối xử đối với người khuyết tật, quý vị có thể nộp đơn kiện hoặc khiếu nại hành chính.

Quý vị có thể nộp khiếu nại hành chính với Sở Việc làm và Gia cư Công bằng (DFEH, Department of Fair Employment and Housing) California trong vòng một năm kể từ ngày bị phân biệt đối xử gần nhất. Có thể xem thông tin về cách nộp khiếu nại cho DFEH tại <https://www.dfeh.ca.gov/filing-a-complaint-online/>, hoặc gọi (800) 884-1684

(thoại) hoặc (800) 700-2320 (Viễn ký (TTY, Teletype)). Quý vị có thể kháng cáo quyết định của DFEH lên Giám đốc DFEH trong vòng 10 ngày kể từ ngày có quyết định. [Xem 2 C.C.R. Mục 10065.](#)

Quý vị cũng có thể gửi khiếu nại hành chính tới Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị (HUD, Housing and Urban Development) Hoa Kỳ theo Đạo luật Tu chính Gia cư Công bằng trong vòng một năm sau khi bị phân biệt đối xử. Có thể xem thông tin về cách nộp khiếu nại HUD theo số 1-800-669-9777 hoặc:

https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/topics/housing_discrimination.

Hành vi vi phạm các luật này cũng có thể được thực thi thông qua các vụ kiện riêng tư. Xin lưu ý rằng các thời hạn hiệu lực hạn chế khung thời gian để nộp đơn kiện, và quý vị có thể bị bác yêu cầu bồi thường nếu quý vị không hành động trong khung thời gian đó. Các thời hạn này có thể là tối thiểu hai năm kể từ ngày bị phân biệt đối xử. Nếu quý vị muốn theo đuổi kiện tụng, quý vị nên tham khảo ý kiến luật sư càng sớm càng tốt.

Nếu quý vị muốn yêu cầu bồi thường dưới \$10.000, quý vị có thể nộp đơn kiện phân biệt đối xử lên Tòa Tiểu Hình (Small Claims Court). Các thời hạn hiệu lực được thảo luận ở trên sẽ áp dụng. Quý vị không được sử dụng luật sư nếu quý vị nộp đơn kiện lên tòa tiểu hình. Để biết thêm thông tin, xem Disability Rights California, *Hướng dẫn về Tòa Tiểu Hình: Cách Kiện một Doanh nghiệp hoặc Chủ cho thuê nhà Phân biệt đối xử đối với Quý vị Do Tình trạng khuyết tật*, tại:

<http://www.disabilityrightscalifornia.org/pubs/520601.pdf>.

Thư Mẫu gửi Nhà cung cấp Gia cư Yêu cầu

Điều chỉnh hoặc Sửa đổi Hợp lý

[Ngày]

Gửi [Chủ cho thuê nhà, Cơ quan quản lý Gia cư, Hiệp hội Chủ nhà]

Tôi viết thư này để yêu cầu điều chỉnh/sửa đổi hợp lý cho tình trạng khuyết tật/các tình trạng khuyết tật của tôi.

Tôi sống tại/đang xin thuê bất động sản của quý vị tại [địa chỉ]. Do tình trạng khuyết tật của tôi, tôi cần các điều chỉnh sau đây: [liệt kê các điều chỉnh/sửa đổi].

Bác sĩ/bác sĩ tâm thần/chuyên gia tâm lý/nhà trị liệu/nhân viên xã hội/nhà trị liệu phục hồi / cá nhân khác [mô tả] của tôi đã cho rằng các điều chỉnh/sửa đổi này là cần thiết khi xét đến tình trạng khuyết tật của tôi. Vui lòng xem thư đính kèm từ [tên của bác sĩ hoặc chuyên gia].

Luật liên bang và tiểu bang quy định nhà cung cấp gia cư phải điều chỉnh cho thích hợp với người thuê nhà/người cư ngụ và người xin đăng ký bị khuyết tật. Vui lòng hồi đáp yêu cầu này muộn nhất vào [ngày]. Xin đừng ngại liên hệ với tôi theo [số điện thoại và/hoặc địa chỉ email của quý vị] nếu quý vị có bất kỳ thắc mắc nào. Xin cảm ơn.

Trân trọng,

[Tên của quý vị]

[Địa chỉ của quý vị]

Thư Xác minh Mẫu

[Ngày]

Gửi [Chủ cho thuê nhà, Cơ quan quản lý Gia cư, và Hiệp hội Chủ nhà]:

Tôi là bác sĩ/bác sĩ tâm thần/chuyên gia tâm lý/nhà trị liệu/nhân viên xã hội/nhà trị liệu phục hồi của [Tên của quý vị], và tôi biết rõ về tình trạng của người này. Người này có một tình trạng khuyết tật gây ra các hạn chế chức năng nhất định. Các hạn chế này bao gồm [liệt kê các hạn chế chức năng cần điều chỉnh được yêu cầu].

[Điều chỉnh được yêu cầu] là cần thiết để _____ sống tại cộng đồng và sử dụng và tận hưởng nhà ở của mình bằng cách [mô tả điều chỉnh đó sẽ trợ giúp hoặc hỗ trợ người đó như thế nào].

Cảm ơn quý vị đã cung cấp điều chỉnh hợp lý này cho [Tên].

Trân trọng,
[Tên và Chức danh]

Chúng tôi muốn được nghe ý kiến của quý vị! Vui lòng hoàn tất khảo sát dưới đây về các ấn phẩm của chúng tôi và cho chúng tôi biết chất lượng công việc của mình! [\[Làm Khảo sát\]](#)

Để được trợ giúp pháp lý, gọi 800-776-5746 hoặc hoàn tất một [mẫu đơn yêu cầu trợ giúp](#). Với mọi mục đích khác, gọi 916-504-5800 (Bắc CA); 213-213-8000 (Nam CA).

Disability Rights California nhận kinh phí từ nhiều nguồn, để xem danh sách hoàn chỉnh các nhà tài trợ, vui lòng truy cập

<http://www.disabilityrightsca.org/Documents/ListofGrantsAndContracts.html>