
Housing Providers' Use of Criminal Records in Rental Decisions

Have you been denied housing or had your tenancy terminated for answering “yes” to one of the following questions?

- Have you ever been arrested?
- Have you ever been charged with any crime?
- Do you have a misdemeanor or felony conviction?
- Have you ever been on probation?

If so, the housing provider in question could be liable for violating the federal Fair Housing Act.

How can fair housing laws protect me if I have a criminal record?

The Fair Housing Act (FHA) requires housing providers to treat all tenants and potential tenants equally regardless of race, color, national origin, religion, gender, familial status, or a disability. It also requires housing providers to ensure that neutral policies applied in a consistent manner do not have a disproportionate or disparate impact upon members of these protected classes.

Guidance from the U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD)'s Office of General Counsel released in 2016 details how using criminal records as a basis to deny housing can violate the FHA based upon race and/or national origin discrimination, for example, under two theories of liability: disparate impact and disparate treatment.

Disparate Impact (Discriminatory Effect)

While having a criminal record is not considered a protected class under the FHA, given the disproportionate arrest, conviction, and incarceration rates of African Americans and Latinos in the U.S. when compared to their share of the population, housing providers' use of criminal records to screen applicants/tenants is likely to have a disproportionate impact on African American and Latino home seekers.

Housing providers violate the FHA when policies or practices screening for criminal records have a disparate impact upon members of protected classes without a legally sufficient justification (necessary to achieve a substantial legitimate, nondiscriminatory interest without a less discriminatory alternative).

Examples of violations of the FHA: rejecting tenants for prior arrest(s); having blanket bans on criminal convictions, regardless of when they occurred; or failing to make an individualized assessment regarding convictions or to consider mitigating circumstances (such as the amount of time that has passed, the nature and severity of the conviction, or possible rehabilitative or educational changes).

Disparate Treatment (Intentional Discrimination)

Housing providers are also liable for violations of the FHA for treating individuals with comparable criminal history differently because of their race, national origin, or another protected class.

Examples of violations of the FHA: rejecting an African American applicant based on his or her criminal record but admitting a Caucasian applicant with a comparable criminal record, or making exceptions to a policy not to rent to individuals with criminal records only for Caucasian applicants.

What can I do if I suspect housing discrimination?

If you suspect discrimination, contact Fair Housing Advocates of Northern California.

Fair Housing Advocates of Northern California

TEL: (415) 457-5025 - TDD: (800) 735-2922 - www.fairhousingnorcal.org

Se habla español. - Nói tiếng Việt Nam, xin gọi (415) 847-2747 



Uso de Antecedentes Penales en Decisiones de Renta por los Proveedores de Vivienda

¿Alguna vez le han negado una vivienda o le han terminado su arrendamiento de vivienda por contestar “SI” a algunas de las siguientes preguntas?

- ¿Alguna vez ha sido arrestado?
- ¿Alguna vez ha sido acusado de algún crimen?
- ¿Tiene una condena por un delito menor o un delito grave?
- ¿Alguna vez ha estado en libertad condicional?

¿Cómo Me Pueden Proteger las Leyes de Vivienda Justa si Tengo Antecedentes Penales?

El Acta de Vivienda Justa requiere que los proveedores de vivienda traten a todos los inquilinos y a los arrendatarios potenciales de la misma manera independientemente de su raza, color, nacionalidad, religión, género, estatus familiar o una discapacidad. También requiere que los proveedores de vivienda se aseguren de que las políticas neutrales aplicadas de manera consistente no tengan un impacto desproporcional o desigual para los miembros de estas clases protegidas.

En 2016, el “U. S. Departamento of Housing and Urban Development (HUD)” publicó detalles de cómo los registros criminales usados para negarle la vivienda a una persona pueden violar el Acta de Vivienda Justa basándose en la discriminación en la raza y/o nacionalidad, por ejemplo, bajo dos teorías de responsabilidad: impacto y trato desigual.

Impacto Desigual (Efecto Discriminatorio)

Aunque el tener un antecedente penal no es considerado una clase protegida bajo el Acta de Vivienda Justa, y dado las tasas de arresto, delitos y encarcelamientos desproporcionados de afroamericanos y latinos en los Estados Unidos, al compararse con su parte de la población, el uso de registros criminales por los proveedores de vivienda para seleccionar a los solicitantes/inquilinos probablemente tiene un impacto desproporcionado para los afroamericanos y latinos que buscan vivienda.

Los proveedores de Vivienda violan el Acta de Vivienda Justa cuando las políticas o prácticas de detección de antecedentes penales tienen un impacto desigual para los miembros de clases protegidas sin justificación legal suficiente (necesario para lograr un interés sustancial, legítimo y no discriminatorio sin una alternativa menos discriminatoria).

Ejemplos de violaciones al Acta de Vivienda Justa: rechazar inquilinos por arresto(s) previos; tener prohibiciones generales en delitos criminales sin tener en cuenta cuando ocurrieron; o el no hacer una evaluación individualizada con respecto a las condenas, o considerar circunstancias atenuantes (como la cantidad de tiempo que ha pasado, la naturaleza y la gravedad del delito, o los posibles cambios de rehabilitación, o educativos).

Trato Desigual (Discriminación Intencional)

Los proveedores de vivienda son también responsables por violaciones al Acta de Vivienda Justa por tratar a los individuos con similares antecedentes penales de manera diferente debido a su raza, nacionalidad u otra clase protegida.

Ejemplos de violaciones al Acta de Vivienda Justa: rechazar a un solicitante afroamericano basándose en su antecedente penal, pero admitir a un solicitante blanco con antecedentes penales similares, o hacer excepciones a las políticas de no rentarle a individuos con registros criminales sólo a solicitantes blancos.

¿Que Puedo Hacer Si Sospecho Discriminación en la Vivienda?

Si sospecha discriminación, comuníquese con “Fair Housing Advocates of Northern California”.

Fair Housing Advocates of Northern California

TEL: (415) 457-5025 - TDD: (800) 735-2922 - www.fairhousingnorcal.org

Se habla español. - Nói tiếng Việt Nam, xin gọi (415) 847-2747 

