



CÂU HỎI THƯỜNG GẶP PHÂN BIỆT ĐỐI XỬ VỀ KHUYẾT TẬT & ĐIỀU CHỈNH THÍCH NGHI/SỬA ĐỔI HỢP LÝ

Theo Đạo Luật Nhà Ở Công Bằng, hành vi nào được coi là phân biệt đối xử dựa trên khuyết tật?

Người khuyết tật được bảo vệ chống lại sự phân biệt đối xử dựa trên những khuyết tật đó, chẳng hạn như hành vi từ chối thuê nhà, đưa ra các điều khoản/điều kiện khác nhau, đưa ra các tuyên bố phân biệt đối xử hoặc không cung cấp điều chỉnh thích nghi hoặc sửa đổi hợp lý cần thiết. Đạo luật quy định việc những người cung cấp nhà ở phân biệt đối xử với người nộp đơn hoặc cư dân vì tình trạng khuyết tật của họ hoặc tình trạng khuyết tật của bất kỳ ai có liên quan đến họ là trái pháp luật.

Đạo Luật Nhà Ở Công Bằng định nghĩa khuyết tật là gì?

Người khuyết tật là 1) người có khiếm khuyết về thể chất hoặc tinh thần làm hạn chế đáng kể* một hoặc nhiều hoạt động quan trọng trong cuộc sống (chẳng hạn như thở, đi lại, nhìn, học tập, thực hiện các công việc chân tay hoặc tự chăm sóc); 2) người được coi là có khiếm khuyết đó; hoặc 3) người có hồ sơ ghi nhận về tình trạng khiếm khuyết đó. Khiếm khuyết về thể chất và tinh thần được định nghĩa rộng rãi, bao gồm nhiều tình trạng và bệnh tật khác nhau. Khiếm khuyết có thể bao gồm nghiện rượu hoặc có tiền sử nghiện ma túy; tuy nhiên, việc sử dụng chất bị kiểm soát ở thời điểm hiện tại không được bảo vệ. * Luật California loại bỏ từ "nghiêm trọng" khỏi định nghĩa khuyết tật.

Đâu là một biện pháp điều chỉnh thích nghi và sửa đổi hợp lý?

Điều chỉnh thích nghi hợp lý là sự thay đổi cần thiết trong các quy tắc, chính sách, thông lệ hoặc dịch vụ chung của người cung cấp nhà ở để tạo cơ hội bình đẳng cho người khuyết tật được sử dụng và tận hưởng nơi ở. Mỗi điều chỉnh thích nghi hợp lý đều được cá nhân hóa cao độ và được thiết kế đặc biệt để cải thiện ảnh hưởng của tình trạng khuyết tật riêng của một người. Phải có liên kết hoặc mối liên hệ rõ ràng giữa tình trạng khuyết tật của người đó và nhu cầu về điều chỉnh thích nghi được yêu cầu. Ví dụ: chủ nhà có thể có chính sách "không nuôi thú cưng", tuy nhiên, chủ nhà đó sẽ cần đưa ra ngoại lệ cho cư dân khuyết tật yêu cầu có động vật hỗ trợ trong nhà. Sửa đổi hợp lý là thay đổi cấu trúc hiện có của tòa nhà/cơ sở vật chất, được sử dụng hoặc sẽ được sử dụng bởi người khuyết tật, để giúp người đó có thể tận hưởng đầy đủ. Những sửa đổi hợp lý có thể bao gồm những thay đổi về cấu trúc bên trong và bên ngoài của nhà ở.

Ai chịu trách nhiệm thanh toán chi phí liên quan đến việc điều chỉnh hoặc sửa đổi hợp lý?

Các điều chỉnh thích nghi hợp lý thường không tốn chi phí vì đó là những thay đổi về chính sách; tuy nhiên, khi phát sinh chi phí, người cung cấp nhà ở sẽ phải chịu gánh nặng thanh toán chi phí đó (trừ khi nó tạo thành gánh nặng tài chính quá mức; xem bên dưới). Với những sửa đổi hợp lý, người thuê phải trả chi phí trừ khi tài sản đó là do liên bang tài trợ.

Đâu là ví dụ về yêu cầu điều chỉnh thích nghi và sửa đổi hợp lý?

Các ví dụ phổ biến về yêu cầu điều chỉnh thích nghi hợp lý là cho phép mang theo động vật hỗ trợ vào tòa nhà có chính sách "không nuôi thú cưng"; cho phép người thuê nhà bị suy giảm khả năng vận động chuyên đến căn hộ ở tầng trệt hoặc có chỗ đỗ xe được chỉ định gần căn hộ của họ hơn; và gia hạn thời gian chuyên đi cho người thuê nhà bị khuyết tật nghiêm trọng về thể chất/tinh thần. Các ví dụ phổ biến về yêu cầu sửa đổi hợp lý bao gồm mở rộng lối vào để cho phép xe lăn tiếp cận; lắp đặt thanh vịn trong phòng tắm; lắp đặt đường dốc; và tháo hoặc hạ tủ bếp hoặc tủ phòng tắm cho người sử dụng xe lăn.

Động vật phục vụ và động vật đồng hành/hỗ trợ cảm xúc khác nhau ở đâu?

Động vật phục vụ được định nghĩa theo Đạo Luật về Người Khuyết Tật Hoa Kỳ là một con chó hoặc ngựa nhỏ được huấn luyện để thực hiện một nhiệm vụ cụ thể liên quan đến tình trạng khuyết tật. Động vật đồng hành/hỗ trợ cảm xúc có những biện pháp bảo vệ tương tự trong nhà ở; tuy nhiên, chính sự hiện diện của chúng có tác dụng giúp cải thiện một số triệu chứng của tình trạng khuyết tật nên không cần phải đào tạo. Không có giới hạn về kích thước hoặc giống với động vật đồng hành/hỗ trợ cảm xúc. Người cung cấp nhà ở không thể thu tiền đặt cọc hoặc tăng tiền thuê nhà bổ sung như một điều kiện để chấp nhận yêu cầu điều chỉnh thích nghi hợp lý; tuy nhiên, người thuê nhà phải chịu trách nhiệm về mọi thiệt hại do động vật hỗ trợ của họ gây ra.

Cách yêu cầu một điều chỉnh thích nghi hợp lý?

Quý vị có thể yêu cầu điều chỉnh thích nghi hợp lý bất cứ lúc nào, kể cả trong quá trình trục xuất và không theo cách thức cụ thể nào. Trước tiên, quý vị nên thông báo cho người cung cấp nhà ở (tức là chủ nhà hoặc người quản lý tài sản) về điều chỉnh thích nghi hợp lý mà quý vị đang yêu cầu. Thứ hai, quý vị nên giải thích mối liên hệ giữa điều chỉnh thích nghi mà quý vị yêu cầu và ảnh hưởng của tình trạng khuyết tật cần điều chỉnh. Quý vị không cần sử dụng bất kỳ câu nói thân kỳ nào, kể cả từ "điều chỉnh thích nghi hợp lý", nhưng quý vị phải chứng minh rằng quý vị được coi là khuyết tật theo luật nhà ở công bằng (suy giảm nghiêm trọng làm hạn chế một hoạt động quan trọng trong cuộc sống) và giải thích đầy đủ lý do tại sao điều chỉnh thích nghi hợp lý lại cần thiết vì tình trạng khuyết tật đó. Nếu tình trạng khuyết tật và yêu cầu điều chỉnh thích nghi liên quan đến khuyết tật của quý vị chưa được biết hoặc chưa rõ ràng thì người cung cấp nhà ở có thể yêu cầu xác minh từ bên thứ ba có hiểu biết.

Bên thứ ba có hiểu biết cần viết gì trong thư xác minh yêu cầu của tôi?

Thư xác minh chỉ cần xác nhận rằng quý vị được coi là khuyết tật theo luật nhà ở công bằng và tình trạng khuyết tật của quý vị cần có điều chỉnh thích nghi hợp lý như đã yêu cầu. Thư này không cần tiết lộ bất kỳ chẩn đoán cụ thể nào nhưng cần cung cấp đủ chi tiết để mô tả khiếm khuyết và hạn chế của khiếm khuyết đến các hoạt động quan trọng trong cuộc sống. Thư không nhất thiết phải do bác sĩ viết. Thư có thể là của bất kỳ chuyên gia có hiểu biết nào, những người quen thuộc với mức độ khuyết tật của quý vị và đủ trình độ để xác định nhu cầu về điều chỉnh thích nghi của quý vị, bao gồm bác sĩ, y tá, chuyên gia trị liệu, nhân viên xã hội hoặc nhóm hỗ trợ đồng đẳng.

Khi nào thì người cung cấp nhà ở có thể từ chối cung cấp điều chỉnh thích nghi hợp lý một cách hợp pháp?

Có những tình huống cho phép người cung cấp nhà ở từ chối chấp nhận yêu cầu của quý vị. Đầu tiên, người cung cấp nhà ở có thể chứng minh rằng việc điều chỉnh thích nghi sẽ gây ra gánh nặng tài chính và hành chính quá mức. Chi phí phải lớn thì mới được coi là gánh nặng tài chính quá mức, đánh giá chi phí của người cung cấp nhà ở phải cân bằng với lợi ích của người thuê nhà. Thứ hai, nếu việc đưa ra yêu cầu có thể gây ra mối đe dọa trực tiếp đến sức khỏe, sự an toàn hoặc sự tận hưởng không gian yên tĩnh thì người cung cấp nhà ở có thể từ chối yêu cầu đó. Để xác định liệu một biện pháp điều chỉnh có gây ra "mối đe dọa trực tiếp" hay không, người cung cấp nhà ở phải xem xét: a) tính chất, thời gian và mức độ nghiêm trọng của nguy cơ thương tích; b) khả năng tái diễn; và c) liệu biện pháp điều chỉnh khác có loại bỏ được mối đe dọa không. Thứ ba, yêu cầu có thể bị từ chối nếu yêu cầu đó làm thay đổi về cơ bản tính chất hoạt động kinh doanh của người cung cấp nhà ở. Cuối cùng, người cung cấp nhà ở có thể từ chối yêu cầu nếu không có mối liên hệ nào giữa yêu cầu đó và tình trạng khuyết tật của cá nhân. Nếu người cung cấp nhà ở từ chối yêu cầu của quý vị, họ vẫn có nghĩa vụ tương tác trao đổi và cố gắng thống nhất một biện pháp điều chỉnh thay thế.

Ai quyết định thế nào là “hợp lý”?

Yêu cầu này là hợp lý nếu không gây gánh nặng quá mức cho người cung cấp nhà ở, không làm thay đổi hoạt động kinh doanh của người cung cấp nhà ở hoặc gây ra mối đe dọa trực tiếp đến sức khỏe, sự an toàn và sự tận hưởng không gian yên tĩnh, đồng thời có mối liên hệ giữa tình trạng khuyết tật và điều chỉnh thích nghi được yêu cầu. Nếu yêu cầu về điều chỉnh thích nghi là hợp lý theo định nghĩa đó thì người cung cấp nhà ở phải cung cấp điều chỉnh.

Tôi có những lựa chọn nào nếu người cung cấp nhà ở phân biệt đối xử với tôi vì lý do khuyết tật?

Nếu quý vị tin rằng mình đã bị phân biệt đối xử do khuyết tật, bao gồm cả việc từ chối điều chỉnh thích nghi/sửa đổi hợp lý, quý vị có thể nộp đơn khiếu nại hành chính lên Bộ Nhà Ở và Phát Triển Đô Thị (HUD) hoặc Bộ Việc Làm và Nhà Ở Công Bằng California (DFEH) trong vòng một năm kể từ ngày xảy ra hành vi phân biệt đối xử cuối cùng hoặc khởi kiện tại tòa án liên bang hoặc tiểu bang trong vòng hai năm kể từ ngày xảy ra hành vi phân biệt đối xử cuối cùng.

Để biết thêm thông tin và hướng dẫn về quyền công bằng nhà ở của quý vị, vui lòng liên hệ với Fair Housing Advocates of Northern California: (415) 457-5025 / TDD: (800) 735-2922 / fhanc@fairhousingnorcal.org / www.fairhousingnorcal.org.

Lưu ý: Tài liệu này được xây dựng dựa trên hoạt động do Bộ Phát Triển Nhà và Đô Thị (HUD) hỗ trợ theo khoản trợ cấp FHIP # FEOI220009. Mọi ý kiến, phát hiện và kết luận hoặc khuyến nghị được trình bày trong tài liệu này đều thuộc sở hữu của (các) tác giả và không nhất thiết phản ánh quan điểm của HUD.