

公平住房常见问题解答

资料表 24-01

日期：2024 年 8 月 6 日



哥伦比亚特区人权办公室 (OHR) 关于 公平住房的常见问题解答：我是否有理据？

多年来，OHR 在全市各个角落开展了公平住房宣传和培训活动，与公众接触，解决公众的问题和担忧。以下，我们汇编了一份常见问题解答清单，以帮助个人更好地了解哪些行为构成公平住房违规行为。请注意，虽然这些常见问题涵盖了常见主题，但可能并未包括所有可能的情况。如果您认为自己有值得纳入的常见问题，请联系 ohr.comms@dc.gov。

常见问题 1——豁免

- **是否有不受《公平住房法》约束的房产？**
 - 有。出售或出租自己单户住宅的业主，或者住在 4 个或更少单元建筑中一个单元的业主，限制向同宗教成员销售、租赁或共享住所的宗教组织，以及因家庭状况而受歧视的老年人住房（《老年人住房法》（[HOPA](#)））。
- **单户住宅的业主是否可以在广告中进行歧视？**
 - 不可以。单户住宅的业主不能在其广告或声明中带有歧视性内容。
- **老年人住房设施是否可以基于我的种族、宗教或其他受保护特征而进行歧视？**
 - 不可以。尽管老年人住房允许基于家庭状况的歧视，但不允许基于种族、宗教或其他受保护特征的歧视。

常见问题 2——合理便利与合理改装

- **合理便利和合理改装之间有什么区别？**
 - 主要区别在于是结构性还是非结构性改装，以及由谁承担费用。
 - **合理便利**是应个人要求对规定、政策、惯例或服务进行变更，使其能够使用和享受住所，通常费用由住房提供者承担。此类示例可包括（并非详尽清单）：
 - 设立符合《美国残疾人法》(ADA) 标准的无障碍停车位
 - 对“禁止携带宠物”政策作出例外规定

- 更多示例和信息，请参阅

[《公平住房法案下的合理便利》\[PDF\]](#)

- **合理改装**涉及对住所进行结构性改变，以便残疾人能够充分享受住所，通常费用由租户承担。示例可包括（并非详尽清单）：

- 安装坡道
- 降低柜台高度
- 加宽走廊或门口
- 更多示例和信息，请参阅

[《公平住房法案下的合理改装》\[PDF\]](#)

- **是否有组织可以帮助支付改装费用？**

- 是的，有几个社区组织 (CBO) 可以帮助支付房屋改装的费用。如需了解计划列表，请点击[此处](#)。

常见问题 3——辅助动物

- **宠物和辅助动物之间是否有区别？**

- 有区别，辅助动物不是宠物。辅助动物有两种类型：(1) 服务型动物，以及 (2) 为残疾人（包括影响主要生活活动的身体残疾、感官残疾、精神残疾、智力残疾或其他精神残疾）从事工作、执行任务、提供帮助和/或提供治疗性情感支持的其他动物（简称“支持型动物”）。

- **我的辅助动物是否需要经过认证？**

- 不需要，辅助动物不需要经过认证或受过专业培训。不要求认证。无需认证。住房提供者只允许要求：（1）租户提供医生或其他医疗保健提供者出具的证明，证明租户符合哥伦比亚特区对精神或身体残疾人士的定义；以及（2）证明残疾与辅助动物提供的功能之间存在联系。只要您获得第三方验证，证明您需要服务型动物，住房提供者则应尊重您的要求。

- **我是否会因为物业有严格的“禁止宠物”政策而被拒绝入住？**

- 不会。因为辅助动物不是“宠物”，而是一种辅助型工具，所以住房提供者必须对其“禁止宠物”政策作出例外规定，以便残疾租户能够充分使用和享受其住所。残疾人可以联系其住房提供者，提交合理便利请求，以便与服务型动物一起居住在禁养宠物的物业中，或申请免除宠物押金费用，或申请免除其他拒绝或限制服务型动物功能的规定。合理便利请求可经口头、书面或通过第三方提出。

常见问题 4——使用住房代金券

- **是否所有住房提供者都必须接受住房券？**
 - 是。住房提供者必须接受所有形式的住房代金券，不得张贴歧视性广告，表示根据租户的收入来源给予优先考虑。
- **住房提供者必须接受哪些类型的住房代金券？**
 - 住房提供者必须接受所有形式的收入，包括任何支付部分或全部租金的住房代金券或补贴。这包括（并非详尽清单）：
 - 快速重新安置代金券
 - 住房选择代金券计划（正式名称为第 8 条）
 - 紧急租金援助计划（ERAP）
- **如果我使用代金券，住房提供者是否可以查询我的信用记录？**
 - 可以。但是，住房提供者不能以信用问题或者您首次领取住房券之前发生的未支付租金为由而拒绝您的租房申请。
- **如果我的代金券不能全额支付房租怎么办？他们是否可以查看我的收入？**
 - 是的，如果您需要自付部分租金，您的收入将予以考虑在内。但是，住房提供者只能要求您满足您负责支付租金部分的收入要求。不过，如果您的收入至少能支付您应承担租金的 30%，住房提供者则不应该仅以收入不足为由而拒绝您的申请。

常见问题 5——歧视与房东租户问题

- **房东/租赁办公室对我态度粗鲁，算不算歧视？**

- 这要视情况而定。歧视通常涉及基于受保护特征的不利行为。单纯的粗鲁行为通常不构成歧视，除非与受保护特征有关。例如，如果房东阻止所有租户使用洗衣设施，这可能不会被视为歧视行为。但如果房东只阻止您使用洗衣设施，并在过去曾对您的原籍国发表过评论，这可能会被视为歧视行为。
- **如果我的房东不给租户提供一致的维护服务，这算歧视吗？**
 - 这要视情况而定。如果住房提供者不对物业进行一致的修缮，这不一定属于歧视。但这个问题可能可以由相关部门进行处理，如[哥伦比亚特区总检察长办公室](#)或[租户权益倡导办公室](#)。但是，如果您注意到有些单元或物业得到修缮，而其他单元或物业没有，这可能是歧视。
- **我的房东能否因为我多次因家庭暴力而不得不报警而将我驱逐？**
 - 不可以。对于遭受家庭内部犯罪（即家庭暴力）的人，还有额外的保护措施。您不应因为报警、要求采取额外的安全措施或需要更换锁/门而被驱逐。此外，如果您需要退租离开，您有权提前 14 天以书面形式通知终止租约。

常见问题 5——重返社会公民与住房

- **如果我因犯罪背景调查而被拒绝提供住房，我是否可以提起歧视诉讼？**
 - 根据《哥伦比亚特区人权法案》，有犯罪记录不属于受保护特征，因此您不能以有犯罪记录为由提起公平住房歧视诉讼。不过，有一项专门针对重返社会公民公平住房问题的法律，即《2016 年住房公平犯罪记录筛查法》，俗称“禁问犯罪记录 (Ban the Box)”。该法律要求大多数租赁住房提供者在接受申请费之前，必须向申请人提供其租赁资格标准的通知，并禁止住房提供者在有条件提供住房要约之前要求背景调查。在有条件提供住房要约之后，住房提供者只允许考虑法律规定的过去 7 年内未决的刑事指控或定罪。住房提供者只有在考虑了法律规定的因素后，才能撤销有条件提供住房要约。不遵守法律规定的房东可能会被处以 \$1,000 美元至 \$5,000 美元的罚款，具体金额取决于房东在哥伦比亚特区拥有的租赁单元数量。有关该法律及其违规投诉程序的更多信息，请参阅 OHR [《重返社会公民与住房》](#)。