

# Câu Hỏi Thường Gặp Về Nhà Ở Công Bằng Tờ Thông Tin 24-01

Ngày: 6 Tháng 8 năm 2024



## Các Câu Hỏi Thường Gặp của Văn Phòng Nhân Quyền DC (OHR) về Nhà Ở Công Bằng: Tôi Có một Vụ Việc Không?

Trong nhiều năm qua, OHR đã tiến hành các buổi đào tạo và tiếp cận nhà ở công bằng ở tất cả mọi góc ngách trong thành phố, khuyến khích người dân tham gia và giải quyết các thắc mắc và mối quan ngại của họ. Chúng tôi đã soạn ra một danh sách các câu hỏi thường gặp (FAQ) ở bên dưới nhằm giúp mọi người hiểu rõ hơn về hành vi vi phạm về nhà ở công bằng. Vui lòng lưu ý rằng dù những Câu Hỏi Thường Gặp này đề cập đến các chủ đề phổ biến, danh sách này có thể không bao gồm tất cả các tình huống có thể xảy ra. Nếu quý vị nghĩ rằng mình có một câu hỏi đáng được cân nhắc là câu hỏi thường gặp (FAQ), vui lòng liên hệ với [ohr.comms@dc.gov](mailto:ohr.comms@dc.gov).

### FAQ 1 - Các Trường hợp Miễn trừ

- **Có bất động sản nào được miễn theo Luật Nhà Ở Công Bằng không?**
  - Có. Các chủ sở hữu bất động sản mà bán hoặc cho thuê nhà đơn hộ hoặc sinh sống tại một căn hộ của một tòa nhà có 4 căn hộ hoặc ít hơn, các tổ chức tôn giáo mà chỉ cho phép bán, cho thuê hoặc cư trú trong một căn nhà cho những người có cùng tôn giáo và nhà ở cho người cao tuổi ([HOPA](#)) phân biệt đối xử dựa trên tình trạng gia đình.
- **Chủ sở hữu nhà đơn hộ có thể phân biệt đối xử trong quảng cáo không?**
  - Không, họ không thể. Chủ sở hữu nhà đơn hộ không thể phân biệt đối xử trong quảng cáo hoặc tuyên bố của họ.
- **Các cơ sở nhà ở người cao tuổi có thể phân biệt đối xử về chủng tộc, tôn giáo hoặc các đặc điểm được bảo vệ khác của tôi không?**
  - Không. Mặc dù được phép phân biệt đối xử dựa trên tình trạng gia đình tại nhà ở cho người cao tuổi, phân biệt đối xử dựa trên chủng tộc, tôn giáo hoặc các đặc điểm được bảo vệ khác là không được phép.

### FAQ 2 – Các Trường hợp Miễn Trừ Biện Pháp Trợ Giúp Đặc Biệt Hợp Lý so với Sửa Đổi Hợp Lý

- **Những sự khác biệt giữa biện pháp trợ giúp đặc biệt hợp lý hay sửa đổi hợp lý là gì?**
  - Những khác biệt chính nằm ở việc sự thay đổi là về cấu trúc hay phi cấu trúc và ai chịu trách nhiệm về chi phí.
  - Một **biện pháp trợ giúp đặc biệt hợp lý** là một thay đổi về quy định, chính sách, phương pháp hoặc dịch vụ được cung cấp cho một người theo yêu cầu của họ mà cho phép họ sử dụng và tận hưởng nơi cư trú của họ, thường là do nhà cung cấp dịch vụ nhà ở chi trả. Những điều này có thể bao gồm các ví dụ như (đây không phải là danh sách đầy đủ):

- Tạo ra không gian đỗ xe dễ tiếp cận theo ADA
  - Tạo ra ngoại lệ về chính sách “Không Vật nuôi”
  - Để biết thêm ví dụ và thông tin, vui lòng xem [Biện Pháp Trợ Giúp Đặc Biệt Hợp Lý Theo Đạo Luật Nhà Ở Công Bằng\[PDF\]](#)
- Một **sửa đổi hợp lý** bao gồm những thay đổi cấu trúc về nhà ở, tạo điều kiện cho sự tận hưởng trọn vẹn của người khuyết tật, thường do người thuê nhà chi trả. Ví dụ bao gồm (đây không phải là danh sách đầy đủ):
  - Lắp đặt dốc lên xuống
  - Hạ mặt bàn bếp
  - Mở rộng hành lang hoặc lối cửa
  - Để biết thêm ví dụ và thông tin, vui lòng xem [Sửa Đổi Hợp Lý Theo Đạo Luật Nhà Ở Công Bằng\[PDF\]](#)
- **Có các tổ chức mà có thể hỗ trợ chi phí sửa đổi không?**
  - Có, có nhiều tổ chức cộng đồng (CBO, Community-Based Organization) có thể giúp hỗ trợ chi phí sửa đổi nhà ở. Để xem danh sách các chương trình, vui lòng nhấp [vào đây](#).

### FAQ 3 – Động Vật Hỗ Trợ

- **Có sự khác biệt giữa vật nuôi và động vật hỗ trợ không?**
  - Có, động vật hỗ trợ không phải là vật nuôi. Có hai loại động vật hỗ trợ: (1) động vật trợ giúp và (2) những động vật khác mà làm việc, thực hiện nhiệm vụ, cung cấp hỗ trợ và/hoặc cung cấp sự hỗ trợ trị liệu cảm xúc cho những người bị khuyết tật bao gồm khuyết tật thể chất, giác quan, tâm thần, trí tuệ hoặc các khuyết tật tâm thần khác mà ảnh hưởng đến các hoạt động sống chính (được gọi là “động vật hỗ trợ”).
- **Động vật hỗ trợ của tôi có cần phải được chứng nhận không?**
  - Không, động vật hỗ trợ không cần phải được chứng nhận hoặc thực hiện một chương trình huấn luyện chuyên nghiệp. Không cần chứng nhận. Nhà cung cấp dịch vụ nhà ở chỉ được phép yêu cầu (1) một người thuê nhà cung cấp giấy xác minh từ một bác sĩ hoặc nhà cung cấp dịch vụ chăm sóc sức khỏe khác rằng người thuê nhà đáp ứng định nghĩa của DC về người mắc khuyết tật tâm thần hoặc thể chất; và (2) quý vị chứng tỏ được mối liên kết giữa khuyết tật và chức năng do động vật hỗ trợ cung cấp. Miễn là quý vị được bên thứ ba hỗ trợ xác minh nhu cầu về động vật trợ giúp của quý vị, nhà cung cấp dịch vụ nhà ở của quý vị sẽ tôn trọng yêu cầu đó.
- **Tôi có thể bị từ chối cho thuê nhà vì khu nhà có chính sách nghiêm ngặt về “Không Vật nuôi” không?**
  - Không. Vì động vật trợ giúp không phải là “vật nuôi” mà là những công cụ hỗ trợ, nên các nhà cung cấp dịch vụ nhà ở phải đưa ra trường hợp ngoại lệ cho chính sách “không vật

nuôi” sao cho người thuê nhà ở có tình trạng khuyết tật có thể sử dụng và tận hưởng đầy đủ nơi ở của mình. Người khuyết tật có thể liên hệ với nhà cung cấp dịch vụ nhà ở và gửi yêu cầu biện pháp trợ giúp đặc biệt hợp lý để sinh sống cùng với động vật trợ giúp tại các bất động sản không cho phép nuôi vật nuôi, để được miễn phí khoản tiền đặt cọc để phòng vật nuôi hoặc yêu cầu miễn các quy tắc khác, trong đó loại trừ hoặc giới hạn chức năng của động vật trợ giúp. Quý vị có thể yêu cầu biện pháp trợ giúp đặc biệt hợp lý bằng lời nói, bằng văn bản hoặc thông qua một bên thứ ba.

#### **FAQ 4 – Sử Dụng Phiếu Chọn Nhà**

- **Có phải tất cả các nhà cung cấp dịch vụ nhà ở đều phải chấp nhận phiếu chọn nhà không?**
  - Có. Các nhà cung cấp dịch vụ nhà ở phải chấp nhận tất cả các hình thức phiếu chọn nhà và không được đăng các quảng cáo mang tính phân biệt đối xử cho thấy sự ưu tiên dựa trên nguồn thu nhập của người thuê nhà.
  
- **Nhà cung cấp dịch vụ phải chấp nhận những loại phiếu chọn nhà nào?**
  - Các nhà cung cấp dịch vụ nhà ở phải chấp nhận tất cả các hình thức thu nhập, bao gồm cả phiếu chọn nhà hoặc trợ cấp nhà ở, vốn trả một phần và/hoặc toàn bộ tiền thuê nhà. Điều này bao gồm (không phải là danh sách đầy đủ):
    - Phiếu Chuyển Nhà Nhanh
    - Chương Trình Phiếu Chọn Nhà (trước đây gọi là Mục 8)
    - Chương Trình Hỗ Trợ Thuê Nhà Khẩn Cấp (ERAP, Emergency Rental Assistance Program)
  
- **Nhà cung cấp dịch vụ nhà ở có thể kiểm tra tín dụng của tôi không nếu tôi sử dụng một phiếu chọn nhà?**
  - Có, họ có thể. Tuy nhiên, một nhà cung cấp dịch vụ nhà ở không thể từ chối đơn đăng ký thuê nhà của quý vị dựa trên các vấn đề tín dụng hoặc việc không thanh toán tiền thuê nhà diễn ra trước khi quý vị lần đầu tiên nhận được phiếu chọn nhà của quý vị.
  
- **Nếu phiếu chọn nhà của tôi không chi trả toàn bộ số tiền thuê nhà thì sao? Họ có xem thu nhập của tôi không?**
  - Có, nếu quý vị tự chi trả một phần tiền thuê nhà, thu nhập của quý vị sẽ được cân nhắc. Tuy nhiên, một nhà cung cấp dịch vụ nhà ở chỉ có thể yêu cầu quý vị đáp ứng yêu cầu thu nhập cho phần tiền thuê nhà của quý vị. Tuy nhiên, nếu thu nhập của quý vị có thể chi trả ít nhất 30% số tiền thuê nhà quý vị chịu trách nhiệm chi trả, họ không được từ chối đơn đăng ký của quý vị mà chỉ dựa trên thu nhập không đủ.

#### **FAQ 5 – Phân Biệt Đối Xử so với Vấn đề giữa Chủ Nhà và Người Thuê Nhà**

- **Chủ nhà/văn phòng cho thuê thô lỗ với tôi có phải là phân biệt đối xử không?**

- Tùy trường hợp. Phân biệt đối xử thường bao gồm các hành động tiêu cực dựa trên các đặc điểm được bảo vệ. Chỉ mỗi hành vi thô lỗ thường không cấu thành phân biệt đối xử trừ khi liên quan đến một đặc điểm được bảo vệ. Ví dụ: nếu một chủ nhà ngăn tất cả những người thuê nhà sử dụng cơ sở giặt sấy, điều đó có thể không được coi là hành động phân biệt đối xử. Tuy nhiên, nếu một chủ nhà chỉ ngăn quý vị sử dụng cơ sở giặt sấy và đã đưa ra những nhận xét về quốc gia xuất xứ của quý vị trong quá khứ, điều đó có thể được coi là hành động phân biệt đối xử.
- **Chủ nhà của tôi không cung cấp dịch vụ bảo trì nhất quán cho người thuê nhà có phải là phân biệt đối xử không?**
  - Tùy từng trường hợp. Nếu nhà cung cấp dịch vụ nhà ở không thực hiện sửa chữa phù hợp cho bất động sản, điều đó không nhất thiết được coi là phân biệt đối xử. Nhưng điều đó có thể là một vấn đề mà có thể được các cơ quan liên quan như [Văn Phòng Chưởng Lý DC](#) hoặc [Văn Phòng Bảo Vệ Quyền Lợi Người Thuê Nhà](#) giải quyết. Tuy nhiên, nếu quý vị nhận thấy rằng việc sửa chữa đang được thực hiện cho một số căn hộ hoặc bất động sản mà không phải cho những căn hộ hoặc bất động sản khác, điều đó có thể là phân biệt đối xử.
- **Chủ nhà có thể đuổi tôi vì tôi đã gọi cảnh sách nhiều lần do bạo lực gia đình không?**
  - Không, họ không thể. Có các biện pháp bảo vệ bổ sung dành cho những người là nạn nhân của tội phạm trong gia đình (vd: bạo lực gia đình). Quý vị không thể bị đuổi vì quý vị gọi cảnh sát, yêu cầu thêm biện pháp an ninh hoặc cần thay thế khóa/cửa do bạo lực gia đình. Ngoài ra, nếu quý vị cần rời khỏi bất động sản, quý vị có quyền chấm dứt hợp đồng thuê nhà bằng cách cung cấp văn bản thông báo 14 ngày.

#### FAQ 5 – Công Dân Quay Trở Lại Cộng Đồng và Nhà Ở

- **Tôi có thể nộp đơn kiện cho một vụ việc phân biệt đối xử nếu tôi bị từ chối nhà ở vì kiểm tra án tích tội phạm không?**
  - Việc có hồ sơ án tích hình sự không phải là một đặc điểm được bảo vệ theo Đạo Luật Nhân Quyền DC, vì thế quý vị không thể nộp một khiếu nại phân biệt đối xử Nhà Ở Công Bằng dựa trên việc có hồ sơ án tích hình sự. Tuy nhiên, có một luật đặc biệt giải quyết nhà ở công bằng cho các cư dân quay trở lại cộng đồng, Đạo Luật Sàn Lọc Hồ Sơ Án Tích Hình Sự Công Bằng cho Nhà Ở, thường gọi là “Ban The Box” (Phá Bỏ Định Kiến). Luật này yêu cầu phần lớn các nhà cung cấp dịch vụ nhà ở cho thuê cung cấp thông báo về các tiêu chí điều kiện hội đủ để thuê nhà cho người làm đơn trước khi nhận phí đăng ký và cũng nghiêm cấm nhà cung cấp dịch vụ nhà ở yêu cầu kiểm tra lý lịch trước khi thực hiện đề nghị kèm điều kiện về nhà ở. Sau khi thực hiện đề nghị kèm điều kiện về nhà ở, nhà cung cấp dịch vụ nhà ở chỉ được phép cân nhắc các cáo buộc hình sự đang chờ xử lý hoặc án tích trong vòng 7 năm trước, được ghi trong luật. Nhà cung cấp dịch vụ nhà ở chỉ có thể

rút lại đề nghị kèm điều kiện về nhà ở sau khi cân nhắc các yếu tố được luật quy định. Chủ nhà không tuân thủ luật có thể bị phạt \$1,000-\$5,000 dựa trên số nhà ở cho thuê chủ nhà có tại DC. Để biết thêm thông tin về luật này và quy trình nộp khiếu nại về hành vi vi phạm, hãy xem [Công Dân Quay Trở Lại Cộng Đồng và Nhà Ở](#) của OHR.