

Nhà ở Công bằng và Nguồn Thu nhập



FAQ

1 | Luật pháp liên quan đến bảo vệ nguồn thu nhập là gì?

California có luật gọi là Đạo luật Nhà ở và Việc làm Công bằng (FEHA)¹ bảo vệ mọi người khỏi sự phân biệt đối xử về nhà ở dựa trên các đặc điểm được bảo vệ, bao gồm nguồn thu nhập của người đăng ký nhà ở hoặc người thuê nhà. Điều này bao gồm việc sử dụng hỗ trợ nhà ở từ chính phủ liên bang, bang, hoặc địa phương, chẳng hạn như một loại hỗ trợ như Housing Choice Voucher (còn được biết đến là "HCV" hoặc "Section 8"), giúp các người tham gia có khả năng chi trả tiền thuê nhà của họ. Luật cũng bảo vệ người dân khỏi sự phân biệt đối xử về nguồn thu nhập trong lĩnh vực nhà ở ngoài việc thuê nhà.

2 | Những loại chương trình trợ cấp nhà ở nào được bao gồm trong nguồn bảo vệ thu nhập?

Luật cấm phân biệt đối xử đối với bất kỳ người nộp đơn hoặc người thuê nhà nào chỉ vì họ đang sử dụng bất kỳ loại hỗ trợ nhà ở từ chính phủ liên bang, bang, hoặc địa phương để hỗ trợ thanh toán tiền thuê nhà. Điều này bao gồm, nhưng không giới hạn, chương trình phiếu Section 8/HCV, chương trình HUD-VASH, chương trình Phòng tránh và Hỗ trợ tái định cư nhanh, Chương trình Cơ hội Nhà ở cho những người mắc bệnh AIDS, và các chương trình hỗ trợ đặt cọc an ninh. Luật cũng bảo vệ việc sử dụng các chương trình hỗ trợ do thành phố, quận huyện và cơ quan công cộng tạo ra để đối phó với vấn đề gia tăng về vô gia cư.²

3 | Phiếu Section 8/Housing Choice Voucher là gì? Chứng từ HUD-VASH là gì?

Một phiếu Section 8/HCV là hỗ trợ thuê nhà được tài trợ bởi Bộ Nhà ở và Phát triển Đô thị Hoa Kỳ (HUD). Quỹ này được quản lý bởi các cơ quan nhà ở công cộng địa phương để giúp các hộ gia đình có thu nhập thấp chi trả tiền thuê nhà của họ. Người thuê nhà có chứng từ sẽ trả một khoản tiền xác định trước một phần tiền thuê và chương trình phiếu Section 8/HCV thanh toán phần còn lại của tiền thuê trực tiếp cho nhà cung cấp nhà ở.

Chương trình HUD-VASH là một loại phiếu Section 8/HCV cung cấp hỗ trợ cho các cựu binh và gia đình của họ đang phải đối mặt với tình trạng vô gia cư. Chương trình cũng bao gồm quản lý hồ sơ và dịch vụ lâm sàng do Bộ Cựu chiến binh quản lý.

4 | Những ai phải tuân thủ luật về bảo vệ nguồn thu nhập?

Tất cả các nhà cung cấp nhà ở phải tuân thủ các quy định bảo vệ nguồn thu nhập của FEHA.

Điều này bao gồm chủ nhà tư nhân, công ty quản lý tài sản, hiệp hội chủ nhà, tập đoàn và những người khác thuê tài sản nhà ở ở California.³ Ngoài ra, các nhà cung cấp các dịch vụ và chương trình liên quan đến nhà ở như người cho vay thế chấp, nhà cung cấp bảo hiểm và người định giá cũng phải tuân thủ luật pháp.⁴ Tuy nhiên, chủ sở hữu nhà sống trong nhà ở, chung cư hoặc đơn vị ở riêng lẻ khác và chỉ cho thuê một phòng trong đơn vị đó được miễn luật.⁵

1 Chính phủ Cal. Mã § 12900 và tiếp theo.

2 2 CCR § 12140(b)(4)

3 2 CCR § 12005(v)

4 2 CCR § 12140.1

5 2 CCR § 12052

Nhà ở Công bằng và Nguồn Thu nhập

5 | Có những thực hành nào bị cấm?

Các ví dụ về những hành động mà một nhà cung cấp nhà ở hoặc một người cung cấp các dịch vụ/program liên quan đến nhà ở không thể thực hiện dựa trên nguồn thu nhập của một người bao gồm, nhưng không giới hạn, những điều sau:

- Quảng cáo ưu tiên người thuê nhà có nguồn thu nhập nhất định⁶
- Từ chối đơn đăng ký của người thuê nhà tiềm năng, tính tiền đặt cọc hoặc tiền thuê nhà cao hơn hoặc đối xử khác biệt với người thuê nhà tiềm năng theo bất kỳ cách nào khác vì người thuê nhà hoặc người thuê nhà tương lai sử dụng phiếu thưởng/HCV Mục 8 hoặc trợ cấp nhà ở khác⁷
- Từ chối ký hợp đồng thuê với người đang sử dụng hỗ trợ tiền đặt cọc⁸
- Quấy rối hoặc đuổi người thuê nhà hiện tại vì họ bắt đầu sử dụng trợ cấp nhà ở để trả tiền thuê nhà⁹
- Gián đoạn hoặc chấm dứt bất kỳ hợp đồng thuê nhà nào vì người thuê nhà đang sử dụng hoặc dự định sử dụng phiếu Mục 8/HCV hoặc trợ cấp nhà ở khác¹⁰
- Tuyên bố sai rằng căn hộ cho thuê không còn trống để cho thuê vì người thuê tiềm năng sẽ sử dụng phiếu HUD-VASH¹¹
- Yêu cầu bất kỳ điều khoản, điều kiện hoặc hạn chế nào trong các điều khoản của thỏa thuận chỉ vì người thuê nhà sẽ sử dụng phiếu thưởng/HCV Mục 8 (ngoại trừ những điều khoản được yêu cầu bởi một chương trình trợ cấp cụ thể)¹²
- Hạn chế quyền truy cập của người thuê vào cơ sở vật chất hoặc dịch vụ tại tài sản cho thuê (chẳng hạn như hồ bơi hoặc trung tâm thể dục) hoặc từ chối sửa chữa hoặc cải thiện tài sản liên quan đến hợp đồng thuê nhà vì sử dụng phiếu Mục 8/HCV hoặc một khoản trợ cấp khác¹³
- Từ chối phê duyệt khoản thế chấp cho người nộp đơn đủ điều kiện vì họ sẽ thanh toán bằng trợ cấp hưu trí¹⁴
- Thành phố yêu cầu các nhà cung cấp dịch vụ xã hội mua giấy phép đặc biệt để cung cấp phòng khách sạn cho những người vô gia cư¹⁵

6 | Nhà cung cấp nhà ở có được phép đăng thông báo hoặc quảng cáo nói 'Không chấp nhận Section 8' hoặc biểu thị sự ưa thích hoặc cấm đối với các hình thức hỗ trợ thuê nhà khác không?

Không. Việc tạo ra, in, xuất bản, quảng cáo, hoặc phổ biến bất kỳ thông báo, tuyên bố, hoặc quảng cáo nào theo bất kỳ cách nào cho thấy rằng một người thuê nhà sẽ bị từ chối do nguồn thu nhập của họ, bao gồm cả phiếu Section 8/HCV, là trái với luật pháp.¹⁶

6 2 CCR § 12141(7)

7 2 CCR § 12141(a)

8 2 CCR § 12141(a)

9 2 CCR § 12140.1(e)

10 2 CCR § 12141(a)

11 2 CCR § 12141(a)

12 2 CCR § 12141(a)

13 2 CCR § 12141(a)

14 2 CCR § 12140.1(d)

15 2 CCR § 12140.1(k)

16 2 CCR § 12141(7)

Nhà ở Công bằng và Nguồn Thu nhập

7 | Nhà cung cấp nhà ở có bị cấm kiểm tra ứng viên có hỗ trợ thuê nhà dựa trên các yếu tố khác không?

Không. Mặc dù nhà cung cấp nhà ở không thể từ chối một người thuê nhà hoặc đối xử khác biệt với người đăng ký tiềm năng so với những người đăng ký khác chỉ dựa trên việc người đăng ký nhận trợ cấp nhà ở, nhưng nhà cung cấp nhà ở vẫn có quyền kiểm tra tất cả người đăng ký theo các tiêu chí kiểm tra người thuê hợp pháp của họ.¹⁷ Tuy nhiên, từ ngày 1 tháng 1 năm 2024, nhà cung cấp nhà ở phải cho phép người đăng ký có các loại trợ cấp nhà ở có cơ hội trình bày bằng chứng có thể xác minh và hợp pháp cho việc họ có thể chi trả phần của mình trong số tiền thuê nhà. Nếu nhà cung cấp nhà ở nhận được bằng chứng như vậy, họ nên xem xét thông tin này thay vì lịch sử tín dụng của người đăng ký. Bằng chứng như vậy có thể bao gồm nhưng không giới hạn ở tài liệu về việc nhận trợ cấp công, bảng sao kê ngân hàng hoặc phiếu lương.¹⁸

Ngoài ra, tất cả các luật nhà ở công bằng vẫn được áp dụng, đảm bảo rằng việc lựa chọn người thuê nhà không bao giờ dựa trên chủng tộc, màu da, nguồn gốc quốc gia, tôn giáo, giới tính, tình trạng gia đình, khuyết tật, tuổi tác, tổ tiên, khuynh hướng tình dục, bản dạng giới, biểu hiện giới tính, thông tin di truyền, tình trạng hôn nhân, tình trạng quân nhân và cựu chiến binh, tình trạng công dân, ngôn ngữ chính hoặc tình trạng nhập cư.¹⁹

8 | Nhà cung cấp nhà ở có thể vẫn kiểm tra đủ điều kiện thu nhập để đảm bảo ứng viên có thể trả tiền thuê không?

Đúng. Tuy nhiên, nhà cung cấp nhà ở phải xem xét tất cả các nguồn thu nhập hợp pháp và có thể xác minh cho một ứng viên hoặc cư dân. Bất kỳ số tiền nào sẽ được hộ gia đình chi trả phải được tính vào tổng thu nhập hàng năm của người đăng ký hoặc người cư trú khi xác định xem thu nhập của họ có đáp ứng yêu cầu về số tiền thuê hoặc các tiêu chuẩn tài chính khác không. Điều này có nghĩa là người cung cấp nhà ở phải xem xét tổng thu nhập của những người sống chung hoặc đề nghị sống chung trên cơ sở giống như tổng thu nhập của những người đã kết hôn sống chung hoặc đề nghị sống chung.²⁰

9 | Ứng viên nhận hỗ trợ thuê nhà có được phép cung cấp chứng từ về khả năng thanh toán tiền thuê thông qua bằng chứng khác ngoài bản báo cáo tín dụng không?

Đúng. Nếu nhà cung cấp nhà ở có kế hoạch kiểm tra lịch sử tín dụng của người đăng ký có hỗ trợ thuê nhà, nhà cung cấp phải cung cấp cơ hội và đưa ra thời gian hợp lý để người đăng ký trình bày bằng chứng thay thế, hợp pháp và có thể xác minh về khả năng của họ để chi trả phần của họ trong số tiền thuê nhà. Nếu người đăng ký nộp bằng chứng như vậy, nhà cung cấp nhà ở phải xem xét điều này thay vì báo cáo tín dụng. Bằng chứng có thể bao gồm tài liệu về việc nhận trợ cấp công cộng, bảng sao kê ngân hàng hoặc phiếu lương.²¹

17 2 CCR § 12141(b)

18 Cal.18 Cal. Chính phủ Bộ luật § 12955(o)(B)

19 2 CCR § 12141(b)

20 2 CCR § 12142

21 Cal.21 Cal. Chính phủ Bộ luật § 12955(o)(B)

Nhà ở Công bằng và Nguồn Thu nhập

10 | Nếu một nhà cung cấp nhà ở sử dụng tiêu chuẩn đủ điều kiện tài chính đòi hỏi một hộ gia đình phải có một số lượng thu nhập nhất định để đủ điều kiện thuê một đơn vị, làm thế nào một người thuê có phiếu Section 8/HCV có thể đáp ứng tiêu chuẩn tài chính?

Nếu người thuê hoặc người đăng ký sử dụng một hỗ trợ nhà ở, như một phiếu Section 8/HCV, nhà cung cấp nhà ở chỉ được phép xem xét phần tiền thuê của người thuê. Nếu một nhà ở nhà cung cấp sử dụng tiêu chuẩn tài chính hoặc thu nhập không chỉ dựa trên phần tiền thuê nhà mà người thuê phải trả thì khi đó nhà cung cấp nhà ở đã có hành vi phân biệt đối xử về nhà ở bất hợp pháp.²²

Ví dụ:

Một đơn vị hai phòng ngủ được quảng cáo với giá thuê là \$2,500 mỗi tháng. Căn hộ có hai phòng ngủ được quảng cáo với giá thuê là \$2,500 mỗi tháng. Tòa nhà có một chính sách rằng tất cả các hộ gia đình phải có thu nhập ít nhất ba lần số tiền thuê nhà để đủ điều kiện thuê một căn hộ. Một hộ gia đình có phiếu Section 8/HCV nộp đơn thuê căn hộ. Phần tiền thuê nhà của người thuê là \$500, và cơ quan nhà ở sẽ chi trả thêm \$2000. Nhà cung cấp nhà ở được phép yêu cầu người thuê nhà có thu nhập ít nhất là \$1500 mỗi tháng (phần của người thuê nhân 3). Nhà cung cấp nhà ở không thể yêu cầu người thuê nhà phải có thu nhập ba lần tổng số tiền thuê nhà cho căn hộ (\$7500), vì điều này sẽ bao gồm phần tiền mà cơ quan nhà ở sẽ chi trả. Xem biểu đồ minh họa điều này:

	Tiêu chuẩn	Mục 8
Tiền thuê nhà do người thuê nhà trả:	\$2.500	\$500
Thu nhập tối thiểu:	\$7.500	\$1.500

11 | Điều này có nghĩa là nhà cung cấp nhà ở không thể tự đặt mức thuê của họ?

Không, cơ quan nhà ở công cộng địa phương chỉ xác định xem mức thuê mà nhà cung cấp nhà ở yêu cầu cho một hộ gia đình có phiếu Section 8/HCV có hợp lý hay không. Các yếu tố thị trường quan trọng ảnh hưởng đến mức thuê được xem xét, như vị trí, chất lượng, diện tích, loại đơn vị, và tuổi của căn hộ, cũng như bất kỳ tiện ích nào. Để tăng mức thuê, nhà cung cấp nhà ở đầu tiên phải tuân thủ mọi luật pháp địa phương hoặc bang nào đó giới hạn việc tăng giá thuê đối với một số loại bất động sản ở dạng cư trú. Nhà cung cấp nhà ở cũng phải cung cấp cho người thuê và cơ quan nhà ở công cộng địa phương một thông báo bằng văn bản về việc tăng giá thuê đề xuất và nộp đơn xin tăng giá thuê. Mức thuê cho những người thuê có phiếu Section 8/HCV hiện tại không được vượt quá mức thuê được tính cho các căn hộ có người thuê không nhận hỗ trợ thuê nhà.

12 | Làm thế nào những người thuê nhà có phiếu Section 8/HCV được kiểm tra bởi cơ quan nhà ở?

Các hộ gia đình nhận phiếu Section 8/HCV sẽ trải qua quá trình xác minh thu nhập và kiểm tra lịch sử nền về một số yếu tố liên quan đến tính phù hợp của người thuê, như lịch sử tiền án tội* và lịch sử trục xuất. Ngoài ra, nhiều chương trình hỗ trợ thuê như phiếu Section 8/HCV đều yêu cầu người nhận tuân thủ các quy tắc và tiêu chuẩn cụ thể liên quan đến hành vi trong nhà ở để được hỗ trợ. Điều này tạo thêm động lực cho người thuê tuân thủ các điều khoản trong hợp đồng thuê nhà. Các nhà cung cấp nhà ở cũng được phép tự thực hiện các kiểm tra lý lịch của họ nếu quá trình kiểm tra tuân theo tất cả các luật lệ liên quan của liên bang, tiểu bang và địa phương.

22 Cal. Chính phủ Bộ luật § 12955(o)(A); 2 CCR § 12143

* FEHA cũng có các quy định cụ thể liên quan đến việc sử dụng thông tin tiền án tiền sự trong việc ra quyết định về nhà ở.

Nhà ở Công bằng và Nguồn Thu nhập

13 | Chính sách bảo vệ nguồn thu nhập có áp dụng trong các tình huống không liên quan đến việc thuê nhà không?

Đúng. Tất cả các nhà cung cấp dịch vụ và chương trình liên quan đến nhà ở đều bị cấm thực hiện phân biệt đối xử dựa trên nguồn thu nhập, bao gồm cả trong các tình huống không phải là thuê nhà. Ví dụ bao gồm, nhưng không giới hạn ở: 1) ngân hàng, công ty thế chấp và các tổ chức tài chính khác cung cấp hỗ trợ tài chính liên quan đến chỗ ở; 2) các doanh nghiệp cung cấp bảo hiểm chỗ ở; và 3) những người hoặc doanh nghiệp thực hiện việc thẩm định.²³ Để biết thêm thông tin về những thực thể nào bị cấm tham gia vào hoạt động phân biệt đối xử về nguồn thu nhập, hãy xem Bộ luật Quy định của California, tiêu đề 2, phần 12140.1.

14 | Nếu một nhà cung cấp nhà ở không tuân theo luật, có thể xảy ra điều gì?

Người thuê nhà, ứng viên và những người khác tin rằng họ đã trải qua phân biệt đối xử với nguồn thu nhập bị cấm có thể đưa ra kiện tụng riêng tư chống lại những nhà cung cấp nhà ở vi phạm luật lệ, hoặc họ có thể nộp đơn khiếu nại với CRD. CRD sẽ tiến hành điều tra và cố gắng giải quyết khiếu nại. Nếu khiếu nại không được giải quyết và CRD xác định có vi phạm pháp lý, CRD có thể nộp đơn kiện.

Khiến tụng tại tòa yêu cầu các biện pháp khắc phục có thể bao gồm khôi phục thiệt hại ngoại túi, lệnh cấm hành vi bất hợp pháp, quyền truy cập vào nhà ở mà chủ nhà từ chối, thiệt hại về tinh thần, xử phạt dân sự hoặc thiệt hại phạt, và chi phí luật sư.

15 | Tôi có thể có thêm thông tin ở đâu?

Vui lòng xem trang web của chúng tôi tại www.calcivilrights.ca.gov để biết thêm thông tin và tài nguyên về nguồn gốc của sự phân biệt đối xử về thu nhập.

23 2 CCR § 12140.1

Nếu bạn nghĩ rằng bạn đã là nạn nhân của phân biệt đối xử, vui lòng liên hệ với CRD.

ĐỂ NỘP ĐƠN KHIẾU NẠI

Cục Dân quyền

calcivilrights.ca.gov/complaintprocess

Số điện thoại miễn phí: 800.884.1684

TTY: 800.700.2320

Dịch vụ Tiếp âm California (711)

Có khuyết tật cần có chỗ ở hợp lý? CRD có thể hỗ trợ bạn giải quyết khiếu nại.

Để xem bản dịch của hướng dẫn này, hãy truy cập: www.calcivilrights.ca.gov/posters/housing