

DFEH 关于 COVID-19 的住房信息



常见 问题

加州及全美各地已出现由新型冠状病毒 (COVID-19) 引起的呼吸道疾病疫情。2020 年 3 月 4 日, 州长 Newsom 宣布加州进入紧急状态。

住房提供者应审查健康和程序, 以防止接触病毒, 并确保加州不存在非法住房歧视。

加州民权法禁止住房歧视和骚扰, 包括在疫情期间。此外, 州长 Newsom 还签署了 N-37-20 号行政命令 (Executive Order N-37-20), 禁止在 2020 年 5 月 31 日之前因未支付租金 (与 COVID-19 有关) 而强制执行任何驱逐。许多地方管辖区域已进一步限制房东在此紧急情况下驱逐租户的能力。

■ 法律禁止在任何时候因种族或国籍而歧视和骚扰租户, 无论当前租户还是未来租户。

根据《公平就业和住房法案》(Fair Employment and Housing Act), 住房提供者因租户的种族或国籍而歧视租户或优先考虑其他租户属于违法行为。国籍包括原籍地、族裔群体和部落归属。例如住房提供者的以下行为属于违法行为: 拒绝出租、隔离租户或针对租户的实际或表现出的种族或国籍或与租户有关联 (包括结婚或同居) 之人的种族或国籍而提出有区别的条件。

基于种族或国籍的骚扰始终属于违法行为。此外, 住房提供者必须采取合理措施以防止并及时纠正出现在该物业的歧视和骚扰行为, 即便骚扰者也为租户。在住房提供者知道或应该知道歧视性骚扰, 并且住房提供者有权防止、减轻或终止非法行为 (例如根据租约条款或房主协会规则) 的情况下, 住房提供者必须采取行动, 以确保租户不受其他租户的骚扰。

■ 法律禁止在任何时候因实际或表现出的残疾而歧视和骚扰租户, 无论是当前租户还是未来租户。

根据《公平就业和住房法案》, 住房提供者因租户实际或表现出的残疾而歧视租户或优先考虑其他租户属于违法行为。残疾是指导致主要生活活动受限的情况, 包括身体残疾和精神残疾 (包括心理健康疾病)。COVID-19 可致残, 特别是在该疾病导致住院治疗、持续医学治疗或医疗保健提供者的监督时。COVID-19 如导致肺炎等疾病也可致残。所有加州人都应遵循地方、州和联邦最新的公共卫生建议, 住房提供者因租户实际或表现出的残疾状况 (与 COVID-19 有关) 而拒绝出租、隔离租户或提出有区别的条件属于违法行为。

■ DFEH 关于 COVID-19 的住房信息

■ 法律禁止住房提供者针对租户实际或表现出的残疾状况进行询问。

根据《公平就业和住房法案》，住房提供者针对任何租户实际或表现出的残疾状况进行询问属于违法行为，包括与 COVID-19 有关的残疾状况。同样，住房提供者不得 (1) 因自己认为租户存在与 COVID-19 有关的残疾状况而要求租户搬离，或 (2) 要求租户证明其残疾状况与 COVID-19 无关。

■ 在 COVID-19 疫情期间，住房提供者是否必须对租户的单元进行维修？

是，住房提供者必须遵守《健康和安全法典》，以确保租赁单元遵循法律规定。然而，住房提供者在进行维修时应作出判断，并遵循公共卫生命令和和建议，以避免其雇员和租户暴露于 COVID-19。租户在维修期间与住房提供者合作时，必须遵循公共卫生命令和和建议，包括保持身体距离。

■ 在 COVID-19 疫情期间，住房提供者不得以年龄为由歧视租户，即便是出于好意。

即便住房提供者因疫情而试图提供帮助，以年龄为由拒绝出租、提供有区别的条件、隔离租户或骚扰租户同样属于违法行为。例如，在没有公共卫生命令的情况下，依据年龄将年长的租户隔离在出租屋的一个区域内或只拒绝让年长的租户进入公共区域（即使住房提供者是因为担心年长租户的健康）属于违法行为。但房东可要求所有租户遵守地方、州和联邦的公共卫生命令。

■ 疫情期间，住房提供者是否可以关闭娱乐设施以防止 COVID-19 的传播？

可以，住房提供者必须遵守地方、州和联邦的公共卫生命令和和建议，这类命令和建议可能会要求关闭娱乐设施，包括健身房、游泳池和会所，以防止 COVID-19 的传播。在遵守这类命令或建议时，住房提供者必须对所有租户一视同仁。以任何受保护身份（包括残疾、种族、国籍或年龄）为由而准许或限制进入设施属于违法行为。

■ 由于 COVID-19 的影响，住房提供者是否必须在有必要提供护理的情况下为需要居家支持服务（例如家庭成员、朋友或医疗保健者的协助）的残障人士提供合理的便利安排？

住房提供者必须在必要时给予合理的便利安排，使残障人士享有平等的机会以使用和享受住房单元、公共和公用区域，除非提供所申请的便利安排会造成不必要的财政和行政负担、对计划造成根本性的改变、对他人的健康和安全构成直接威胁或对他人的财产造成重大的物理伤害。

合理的便利安排包括住房提供者对规则、政策或程序进行必要的修改，以使身患残疾的租户享有平等的机会和住房。例如，若住房提供者放弃反对访客过夜的规定，同意让一名家庭成员、朋友或医疗保健提供者留在出租单元以照顾身患残疾（与 COVID-19 有关）的租户，则此为合理的便利安排。

■ DFEH 关于 COVID-19 的住房信息

■ 若租户因疫情相关残疾而申请合理的便利安排,他们是否需要提供残疾和合理便利安排必要性的证明?

若个人(或其代表)提供有关残疾和合理便利安排必要性的可靠信息,住房提供者不得要求提供有关个人残疾或便利安排需求的额外信息。

一般而言,若对便利安排的需求不明显,住房提供者则可要求提供信息以说明所需便利安排及其必要性,以让个人拥有平等机会使用和享受住房。这些信息可来自于个人或任何了解个人残疾状况或申请便利安排的需求的可靠第三方,包括医疗专业人员、医护人员、支持小组或照护者。

疫情期间,由于医疗保健工作者都致力于满足紧急患者需求,因此,通常来说,让租户出示医疗专业人士或健康保健工作者提供的残疾和合理便利安排必要性证明并不可行。住房提供者必须将任何证明信息视为保密信息,不得向其他租户透露该信息。

■ 若住房提供者发现其他租户因另一名租户的种族、国籍、残疾或其他受保护特征而对其进行恐吓、骚扰、施暴或威胁施暴以及故意破坏,该怎么办?

住房提供者必须在有权这样做时(例如,根据租约或房主协会规则的条款),纠正和终止一名租户因另一名租户受保护的身份证(包括种族、国籍或残疾)而对其实施的歧视性行为。这种行动可能包括联系执法部门,以处理暴力、可信的暴力威胁、故意破坏行为或其他罪行。

若您觉得自己受到住房歧视,请联系 DFEH。

若您有需要合理便利安排的残疾状况,DFEH 可通过特殊电话帮助您;对于有聋哑或听力障碍或言语障碍的人士,可使用加州转接服务 (711) 或者通过以下方式联系我们。

提出投诉

公平就业和住房部

dfeh.ca.gov

免费电话:800.884.1684

TTY:800.700.2320