

Thông Tin về Nhà Ở của DFEH Trong Đại Dịch COVID-19



Các Câu Hỏi
Thường Gặp

Dịch bệnh đường hô hấp do một chủng vi-rút corona mới (COVID-19) gây ra đã được xác định tại California và Hoa Kỳ. Vào ngày 4 tháng 3 năm 2020, Thống Đốc Newsom đã tuyên bố tình trạng khẩn cấp tại California.

Các nhà cung cấp nhà ở cần xem xét các quy trình về y tế và an toàn nhằm giúp ngăn ngừa lây nhiễm vi-rút và đảm bảo rằng không xảy ra tình trạng phân biệt đối xử về nhà ở bất hợp pháp tại California.

Các luật về dân quyền tại California nghiêm cấm hành vi phân biệt đối xử và quấy rối về nhà ở, bao gồm trong suốt đại dịch. Ngoài ra, Thống Đốc Newsom đã ký Sắc Lệnh N-37-20 nghiêm cấm thực hiện trục xuất ra khỏi nhà thuê do không thanh toán tiền thuê nhà liên quan đến COVID-19 đến hết ngày 31 tháng 5 năm 2020. Nhiều khu vực pháp lý địa phương đã đặt thêm các giới hạn về khả năng chủ nhà có thể trục xuất người thuê nhà khỏi nhà thuê trong suốt giai đoạn khẩn cấp này.

Luật pháp nghiêm cấm tất cả các hành vi phân biệt đối xử và quấy rối đối với người thuê nhà hiện tại và tiềm năng vì lý do chủng tộc hay nguồn gốc quốc gia.

Theo Đạo Luật Nhà Ở và Việc Làm Công Bằng (Fair Employment and Housing Act, FEHA) việc nhà cung cấp nhà ở phân biệt đối xử hay ít ưu ái một người thuê nhà hơn so với một người thuê khác do chủng tộc hay nguồn gốc quốc gia của người thuê là hành vi bất hợp pháp. Nguồn gốc quốc gia bao gồm quê quán về mặt địa lý, nhóm dân tộc hay chi nhánh bộ lạc. Ví dụ: nhà cung cấp nhà ở thực hiện hành vi bất hợp pháp khi: từ chối cho thuê nhà, cô lập hay đưa ra các điều khoản ít thuận lợi hơn vì chủng tộc hoặc nguồn gốc quốc gia thực sự hay theo nhận thức của người thuê nhà, hoặc vì sự liên kết của họ (bao gồm tình trạng hôn nhân hay sống chung) với ai đó dựa trên chủng tộc hoặc nguồn gốc quốc gia.

Quấy rối dựa trên chủng tộc hay nguồn gốc quốc gia luôn là hành vi bất hợp pháp. Ngoài ra, nhà cung cấp nhà ở phải thực hiện các bước hợp lý để ngăn chặn và kịp thời khắc phục hành vi phân biệt đối xử và quấy rối tại nơi cư trú ngay cả khi người quấy rối là một người thuê nhà khác. Khi nhà cung cấp nhà ở biết hay lẽ ra phải biết về hành vi quấy rối phân biệt đối xử và khi nhà cung cấp nhà ở có quyền ngăn chặn, giảm thiểu hay chấm dứt hành vi bất hợp pháp đó (ví dụ: theo các điều khoản của hợp đồng cho thuê hay quy tắc của hiệp hội các chủ sở hữu nhà ở), thì nhà cung cấp nhà ở phải hành động để đảm bảo người thuê nhà không bị những người thuê nhà khác quấy rối.

Thông Tin về Nhà Ở của DFEH Trong Đại Dịch COVID-19

- Luật pháp nghiêm cấm tất cả các hành vi phân biệt đối xử và quấy rối người thuê nhà hiện tại và tiềm năng vì tình trạng khuyết tật thực sự hay theo nhận thức của họ.**

Theo Đạo Luật Nhà Ở và Việc Làm Công Bằng, việc nhà cung cấp nhà ở phân biệt đối xử hay ít ưu ái một người thuê nhà hơn so với một người thuê khác do tình trạng khuyết tật thực sự hay theo nhận thức của người thuê là hành vi bất hợp pháp. Khuyết tật là một tình trạng gây ra các hạn chế lớn trong cuộc sống và bao gồm khuyết tật thể chất và tinh thần (kể cả các tình trạng sức khỏe tâm thần). COVID-19 có thể gây ra tình trạng khuyết tật, đặc biệt nếu bệnh này dẫn đến tình trạng phải được chăm sóc nội trú, điều trị y tế liên tục hay giám sát bởi một nhà cung cấp dịch vụ chăm sóc sức khỏe. COVID-19 cũng có thể gây ra tình trạng khuyết tật nếu nó dẫn đến các tình trạng như viêm phổi. Trong khi mọi người dân California cần tuân theo các khuyến nghị về y tế công cộng gần đây nhất của địa phương, tiểu bang và liên bang, việc nhà cung cấp nhà ở từ chối cho thuê, cô lập hay đưa ra các điều khoản ít thuận lợi hơn vì tình trạng khuyết tật thực sự hay theo nhận thức liên quan đến COVID-19 của người thuê nhà là hành vi bất hợp pháp.

- Luật pháp nghiêm cấm nhà cung cấp nhà ở đưa ra yêu cầu về tình trạng khuyết tật thực sự hoặc theo nhận thức của người thuê nhà.**

Theo Đạo Luật Nhà Ở và Việc Làm Công Bằng, việc nhà cung cấp nhà ở hỏi bất kỳ người thuê nhà nào về tình trạng khuyết tật thực sự hay theo nhận thức của người thuê nhà là hành vi bất hợp pháp, bao gồm cả khuyết tật liên quan đến COVID-19. Tương tự, nhà cung cấp nhà ở không được (1) yêu cầu một người thuê nhà phải chuyển đi vì nhà cung cấp nhà ở đó tin rằng người thuê nhà bị khuyết tật vì COVID-19 hay (2) yêu cầu người thuê nhà phải cho xem bằng chứng rằng tình trạng khuyết tật của họ không liên quan đến COVID-19.

- Nhà cung cấp nhà ở có phải tiến hành sửa chữa căn hộ của người thuê nhà trong suốt đại dịch COVID-19 không?**

Có, nhà cung cấp nhà ở phải tuân thủ Bộ Luật An Toàn và Y Tế (Health and Safety Code) để đảm bảo căn hộ cho thuê tuân thủ pháp luật. Tuy nhiên, nhà cung cấp nhà ở cần sử dụng sự phán đoán của mình và tuân theo các lệnh và khuyến nghị về y tế công cộng trong quá trình sửa chữa nhằm bảo vệ nhân viên và người thuê nhà của họ khỏi bị lây nhiễm COVID-19. Người thuê nhà phải tuân theo các lệnh và khuyến nghị về y tế công cộng, bao gồm những lệnh và khuyến nghị về duy trì giãn cách xã hội khi hợp tác với nhà cung cấp nhà ở trong suốt quá trình sửa chữa.

- Nhà cung cấp nhà ở không được phân biệt đối xử với người thuê nhà dựa trên tuổi tác, ngay cả khi nhà cung cấp nhà ở có động lực tốt trong suốt đại dịch COVID-19.**

Việc phân biệt đối xử với người thuê nhà dựa trên tuổi tác bằng cách từ chối cho thuê nhà, đưa ra các điều khoản ít thuận lợi hơn, cô lập hay quấy rối người thuê nhà ngay cả khi nhà cung cấp nhà ở đang cố gắng trở nên hữu ích do đại dịch là hành vi bất hợp pháp. Ví dụ: khi không có lệnh về y tế công cộng, việc tách riêng người thuê nhà cao tuổi bằng cách cô lập họ do tuổi tác vào một khu vực trong nhà ở cho thuê hay từ chối cho phép người thuê nhà cao tuổi sử dụng khu vực chung, ngay cả khi nhà cung cấp nhà ở lo ngại về sức khỏe của họ, là hành vi bất hợp pháp. Tuy nhiên, chủ nhà có thể yêu cầu tất cả mọi người thuê nhà tuân thủ các lệnh về y tế công cộng của địa phương, tiểu bang và liên bang.

■ Thông Tin về Nhà Ở của DFEH Trong Đại Dịch COVID-19

■ Trong suốt thời gian diễn ra đại dịch, nhà cung cấp nhà ở có thể đóng cửa các cơ sở giải trí để ngăn ngừa sự lây lan của COVID-19 không?

Có, nhà cung cấp nhà ở cần tuân thủ các lệnh và khuyến nghị về y tế công cộng của địa phương, tiểu bang và liên bang, trong đó có thể yêu cầu bắt buộc đóng cửa các cơ sở giải trí, bao gồm phòng tập thể dục, hồ bơi và các câu lạc bộ, để ngăn chặn sự lây lan của COVID-19. Khi tuân thủ các lệnh và khuyến nghị như vậy, nhà cung cấp nhà ở phải đối xử với tất cả mọi người thuê nhà như nhau. Sẽ là bất hợp pháp khi cho phép hay hạn chế việc tiếp cận các cơ sở dựa trên mọi tình trạng được bảo vệ, bao gồm tình trạng khuyết tật, chủng tộc, nguồn gốc quốc gia hay tuổi tác.

■ Nhà cung cấp nhà ở có phải cho phép các điều chỉnh hợp lý cho những người bị khuyết tật cần phải có các dịch vụ hỗ trợ tại nhà như hỗ trợ từ một thành viên gia đình, bạn bè hay một nhà cung cấp dịch vụ chăm sóc sức khỏe khi cần thiết để cung cấp dịch vụ chăm sóc do tác động của COVID-19 không?

Nhà cung cấp nhà ở phải cho phép điều chỉnh hợp lý khi cần thiết để giúp người khuyết tật có cơ hội sử dụng và tận hưởng căn hộ cư trú và các khu vực sử dụng chung và công cộng một cách bình đẳng, trừ khi việc cho phép điều chỉnh theo yêu cầu đó có thể đặt ra gánh nặng tài chính và hành chính quá mức, thay đổi cơ bản chương trình hay nếu việc cho phép điều chỉnh sẽ gây nguy hại trực tiếp đến sức khỏe và sự an toàn của những người khác hoặc sẽ gây tổn hại vật chất có giá trị lớn đến tài sản của những người khác.

Điều chỉnh hợp lý bao gồm các thay đổi trong quy định, chính sách hay thủ tục của nhà cung cấp nhà ở khi cần thiết để mang lại cho người thuê nhà bị khuyết tật cơ hội và khả năng tận hưởng cơ sở vật chất của nơi cư trú một cách bình đẳng. Ví dụ: việc nhà cung cấp nhà ở bỏ qua quy định khách ở lại qua đêm để chấp thuận yêu cầu của một người thuê nhà về việc để thành viên gia đình, bạn bè hay nhà cung cấp dịch vụ chăm sóc sức khỏe ở lại tại căn hộ thuê để chăm sóc cho người thuê nhà vì một tình trạng khuyết tật liên quan đến COVID-19 được coi là điều chỉnh hợp lý.

■ Nếu người thuê nhà yêu cầu một điều chỉnh hợp lý vì tình trạng khuyết tật liên quan đến đại dịch, họ có phải cung cấp giấy tờ chứng minh rằng họ bị khuyết tật và cần sự điều chỉnh hợp lý không?

Nhà cung cấp nhà ở không được yêu cầu thông tin bổ sung về tình trạng khuyết tật hay nhu cầu điều chỉnh của một cá nhân nếu cá nhân đó (hay người đại diện của họ) cung cấp thông tin đáng tin cậy về tình trạng khuyết tật và mức độ cần thiết của việc điều chỉnh được yêu cầu.

Nhìn chung, nếu nhu cầu điều chỉnh không thực sự rõ ràng, thì nhà cung cấp nhà ở có thể đề nghị cung cấp thông tin mô tả biện pháp điều chỉnh cần thiết và mức độ cần thiết để giúp cá nhân đó có cơ hội sử dụng và tận hưởng nơi cư trú một cách bình đẳng. Thông tin này có thể đến từ cá nhân đó hoặc bất kỳ bên thứ ba đáng tin cậy nào biết về tình trạng khuyết tật hay sự cần thiết của điều chỉnh được yêu cầu từ cá nhân đó, bao gồm các chuyên gia y tế, nhân viên chăm sóc sức khỏe, nhóm hỗ trợ hay người chăm sóc.

■ Thông Tin về Nhà Ở của DFEH Trong Đại Dịch COVID-19

Trong đại dịch, khó để người thuê nhà có thể cung cấp giấy tờ chứng minh tình trạng khuyết tật và sự cần thiết của biện pháp điều chỉnh cụ thể từ các chuyên gia y tế hay nhân viên chăm sóc sức khỏe đang phải giải quyết những nhu cầu khẩn thiết của bệnh nhân. Nhà cung cấp nhà ở phải xử lý bảo mật mọi thông tin chứng minh. Không được tiết lộ các thông tin này cho những người thuê nhà khác.

■ Nhà cung cấp nhà ở cần làm gì nếu họ biết rằng những người thuê nhà khác đang dọa dẫm, quấy rối, thực hiện hay đe dọa thực hiện hành động bạo lực và phá hoại một người thuê nhà khác vì chủng tộc, nguồn gốc quốc gia, tình trạng khuyết tật hay đặc điểm nhóm được bảo vệ khác?

Nhà cung cấp nhà ở phải khắc phục và chấm dứt hành vi phân biệt đối xử mà một người thuê nhà hành xử với một người thuê nhà khác do tình trạng được bảo vệ của họ (ví dụ: chủng tộc, nguồn gốc quốc gia hay khuyết tật) khi nhà cung cấp nhà ở có quyền hạn làm như vậy (ví dụ: theo các điều khoản của hợp đồng cho thuê hay các quy tắc của hiệp hội chủ sở hữu nhà ở). Hành động đó có thể bao gồm việc liên lạc với cơ quan thực thi pháp luật để giải quyết bạo lực, các mối đe dọa bạo lực đáng tin cậy, phá hoại hay các tội ác khác.

Nếu quý vị cho rằng mình là nạn nhân của hành vi phân biệt đối xử về nhà ở, vui lòng liên lạc với DFEH.

Nếu quý vị bị khuyết tật và cần biện pháp điều chỉnh hợp lý, DFEH có thể hỗ trợ quý vị bằng cách ghi chép thông tin của quý vị qua điện thoại hoặc, đối với những người bị Khiếm Thính hoặc Khó Nghe hay bị khuyết tật lời nói, thông qua Dịch Vụ Tiếp Âm California (California Relay Service) (711), hoặc quý vị có thể liên hệ với chúng tôi bên dưới.

ĐỀ NỘP ĐƠN KHIẾU NẠI

Department of Fair Employment and Housing

dfeh.ca.gov

Số Điện Thoại Miễn Cước: 800.884.1684

TTY: 800.700.2320