

**Nhà Ở Công Bằng cho Người Khuyết
Tật về Sức Khỏe Tâm Thần, Trí Tuệ
hoặc Phát Triển:
Hướng Dẫn cho Bên Cung Cấp Nhà Ở**



**Truy cập www.hud.gov/fairhousing
hoặc gọi cho Đường Dây Nóng Quốc Gia về
Phân Biệt Đối Xử theo số
1-800-669-9777 hoặc 1-800-877-8339
(Dịch Vụ Chuyển Tiếp Liên Bang)**



Những Điều Bên Cung Cấp Nhà Ở Cần Biết

Luật nhà ở công bằng cấm phân biệt đối xử về nhà ở đối với những người khuyết tật, bao gồm cả những người bị khuyết tật về sức khỏe tâm thần, trí tuệ hoặc phát triển. Người khuyết tật về sức khỏe tâm thần, trí tuệ và phát triển đã phải đối mặt với nhiều hình thức phân biệt đối xử, bao gồm cả việc phải sống trong các cơ sở và môi trường tách biệt khác. Đang có nhu cầu rất lớn về các lựa chọn nhà ở giá cả phải chăng, mang tính hòa nhập, dựa vào cộng đồng, nơi người khuyết tật có thể sống mà không bị phân biệt đối xử. Người khuyết tật có quyền sống độc lập trong cộng đồng với bất kỳ sự hỗ trợ nào mà họ cần, chẳng hạn như các dịch vụ chăm sóc sức khỏe, một người chăm sóc hoặc người hỗ trợ trực tiếp sống cùng nhà, hoặc các dịch vụ hoặc hỗ trợ ngắn hạn hoặc dài hạn khác. Việc tiếp cận với các lựa chọn nhà ở dựa vào cộng đồng cũng là cần thiết để bảo đảm rằng người khuyết tật không bị buộc phải ở trong các cơ sở chuyên biệt.

Người khuyết tật có quyền tự quyết và quyền được sống độc lập. Một số người khuyết tật có thể tìm kiếm hoặc yêu cầu hỗ trợ đối với một số hoạt động nhất định và có thể sử dụng các dịch vụ người bệnh vực, người đại diện hoặc người giám hộ. Trong những trường hợp như vậy, các bên cung cấp nhà ở phải bảo đảm những người bệnh vực và người đại diện được tham gia một cách hợp lý vào quá trình ra quyết định. Bên cung cấp nhà ở không được đưa ra các quyết định mang tính gia trưởng hoặc phân biệt đối xử về những gì có lợi nhất đối với một người.

Pháp Luật Về Nhà Ở Công Bằng Cấm Phân Biệt Đối Xử Đối Với Người Khuyết Tật

Đạo Luật Nhà Ở Công Bằng (The Fair Housing Act), Mục 504 của Đạo Luật Phục Hồi (Rehabilitation Act), và Đạo Luật Người Mỹ Khuyết Tật (Americans with Disabilities Act) cấm phân biệt đối xử về nhà ở đối với những người khuyết tật. Các luật này, ngoài các quy định khác, yêu cầu rằng người khuyết tật phải được cung cấp các cơ hội về nhà ở giống như các cá nhân không bị khuyết tật. Những người được hưởng các biện pháp bảo vệ này bao gồm những người bị khiếm khuyết về thể chất hoặc tinh thần làm hạn chế đáng kể một hoặc nhiều hoạt động chính trong cuộc sống của họ.

Các ví dụ về tình trạng khuyết tật về sức khỏe tâm thần, trí tuệ và phát triển được bảo vệ là gì?

Các tình trạng khuyết tật được bảo vệ bao gồm (nhưng không giới hạn ở) tình trạng sức khỏe tâm thần, tâm lý, trí tuệ và phát triển, chẳng hạn như hội chứng não hữu cơ, trầm cảm, lo âu, rối loạn lưỡng cực, rối loạn căng thẳng sau sang chấn (PTSD), khuyết tật học tập cụ thể, tự kỷ, hội chứng Down, chấn thương sọ não, nghiện rượu và nghiện ma túy (trừ chứng nghiện do việc đang sử dụng ma túy một cách bất hợp pháp). **Các cá nhân bị khuyết tật về sức khỏe tâm thần, trí tuệ hoặc phát triển thường bị phân biệt đối xử về nhà ở như thế nào?**

Theo pháp luật về nhà ở công bằng, việc phân biệt đối xử với các cá nhân dựa trên tình trạng khuyết tật là bất hợp pháp. Sau đây là một số ví dụ về phân biệt đối xử bị cấm theo pháp luật về nhà ở công bằng:

- ◆ Hỏi về việc một người có bị khuyết tật hay không hoặc về bản chất của tình trạng khuyết tật của một người trong quá trình nộp đơn, trừ khi bên cung cấp nhà ở hỏi tất cả những người nộp đơn về việc họ có khuyết tật hay không để xác định xem họ có đủ tiêu chuẩn đối với nhà ở chỉ dành cho người khuyết tật hay không
- ◆ Từ chối cung cấp thông tin hoặc cho một người hoặc một người nào đó mà họ sống cùng xem nhà ở có sẵn vì một tình trạng khuyết tật
- ◆ Từ chối cho thuê hoặc bán nhà cho một người vì một tình trạng khuyết tật
- ◆ Từ chối cung cấp nhà ở vì người nộp đơn sống trong một cơ sở chuyên biệt hoặc nhà tập thể
- ◆ Đặt ra các điều khoản hoặc điều kiện khác nhau khi cho thuê nhà có sẵn, chẳng hạn như tính tiền thuê hoặc tiền đặt cọc cao hơn vì một tình trạng khuyết tật

- ◆ Đưa ra các điều khoản hoặc điều kiện khác nhau về nhà ở vì người nộp đơn sống trong một cơ sở chuyên biệt, chẳng hạn như yêu cầu thêm tài liệu hoặc hoàn thành quy trình phê duyệt sàng lọc bổ sung
- ◆ Từ chối cho phép các điều chỉnh hoặc sửa đổi hợp lý có thể cần thiết để một người hoặc một người khác sống cùng họ bị khuyết tật có cơ hội bình đẳng để sử dụng hoặc được bố trí chỗ ở
- ◆ Hạn chế một người sống trong một số căn hộ hoặc khu vực nhất định của khu phức hợp nhà ở vì một tình trạng khuyết tật
- ◆ Sử dụng các tiêu chí sàng lọc nghiêm ngặt hơn vì một tình trạng khuyết tật
- ◆ Quảng cáo theo cách phân biệt đối xử để không khuyến khích người khuyết tật nộp đơn đăng ký nhà ở
- ◆ Trục xuất một cư dân hoặc một người nào đó mà họ sống cùng vì một tình trạng khuyết tật
- ◆ Quấy rối một người hoặc một người nào đó mà họ sống cùng vì một tình trạng khuyết tật
- ◆ Đặt câu hỏi về việc điều trị hoặc dùng thuốc
- ◆ Yêu cầu quý vị chấp nhận một chỗ ở trong một khu phát triển nhà ở dành riêng hoặc chủ yếu dành cho những người có tình trạng khuyết tật giống hoặc tương tự như vậy để được nhận hỗ trợ về nhà ở

Các hoạt động được phép theo pháp luật về nhà ở công bằng là gì?

Bên cung cấp nhà ở có thể sàng lọc những người nộp đơn đăng ký nhà ở có sẵn và có thể tạo ra các quy tắc hoặc quy tắc ứng xử cho cư dân nếu việc sàng lọc, các quy tắc và quy tắc ứng xử được áp dụng giống nhau cho tất cả mọi người, không phân biệt đối xử và nếu bên cung cấp nhà ở thực hiện các điều chỉnh hợp lý đối với bất kỳ chính sách, thực hành, quy tắc và quy tắc ứng xử khi chúng có thể cần thiết cho một người bị khuyết tật. Bên cung cấp nhà ở không được phân biệt đối xử dựa trên nỗi sợ hãi, thành kiến, hoặc những suy diễn về những người khuyết tật.

Các điều chỉnh và sửa đổi hợp lý là gì?

Các điều chỉnh và sửa đổi hợp lý là những thay đổi trong các quy tắc, chính sách, thực hành, dịch vụ, hoặc cấu trúc vật lý của chỗ ở để người khuyết tật có cơ hội bình đẳng trong việc sử dụng và được bố trí chỗ ở. Trong các chỗ ở do Bộ Gia Cư và Phát Triển Đô Thị (HUD) hỗ trợ, những thay đổi về cấu trúc đối với các đơn vị nhà ở, các khu vực công cộng và các khu vực sử dụng chung sẽ được coi là hạng mục các điều chỉnh hợp lý mà bên cung cấp nhà ở phải cung cấp. Một số ví dụ về yêu cầu điều chỉnh hoặc sửa đổi hợp lý có thể bao gồm:

- ◆ Yêu cầu được sử dụng động vật hỗ trợ khi có chính sách "không cho phép vật nuôi"
- ◆ Yêu cầu trợ giúp để hoàn thành đơn đăng ký hoặc các thủ tục giấy tờ khác
- ◆ Yêu cầu bên cung cấp nhà ở cho phép có người hỗ trợ trực tiếp sống cùng hoặc các dịch vụ hỗ trợ khác
- ◆ Kéo dài thời hạn nộp đơn và cho phép các thủ tục hoặc địa điểm nộp đơn linh hoạt
- ◆ Yêu cầu thay đổi ngày đến hạn nộp tiền thuê nhà cho đến khi nhận được chi phiếu tiền trợ cấp an sinh xã hội khuyết tật hoặc khoản thanh toán cho người khuyết tật ngắn hạn hoặc dài hạn
- ◆ Yêu cầu các thay đổi vật lý đối với chỗ ở hoặc khu vực chung liên quan đến nhu cầu di chuyển hoặc giác quan
- ◆ Yêu cầu được tiếp tục nằm trong danh sách chờ sau khi không trả lời yêu cầu trong thời gian cho phép vì lý do liên quan đến tình trạng khuyết tật
- ◆ Yêu cầu thêm thời gian để chuyển đến một chỗ ở khi người nộp đơn đã nằm đầu danh sách chờ nhưng không thể chuyển đến ở vì lý do liên quan đến tình trạng khuyết tật, chẳng hạn như việc phải điều trị hoặc nhập viện
- ◆ Chấp nhận người giới thiệu thay thế, chẳng hạn như một nhân viên xã hội, khi một người thuê nhà đang nộp đơn có thể có lịch sử thuê nhà hay việc làm gần đây hạn chế hoặc không có vì lý do phải nhập viện

Nhà Ở Công Bằng cho Người Khuyết Tật về Sức Khỏe Tâm Thần, Trí Tuệ hoặc Phát Triển: Hướng Dẫn cho Bên Cung Cấp Nhà Ở



Bên cung cấp nhà ở có thể yêu cầu những loại thông tin nào từ một người khuyết tật đang yêu cầu một điều chỉnh hay sửa đổi hợp lý?

Nếu tình trạng khuyết tật và sự cần thiết của yêu cầu là rõ ràng hoặc đã được bên cung cấp nhà ở biết đến, bên cung cấp không được yêu cầu bất kỳ thông tin nào khác. Bên cung cấp nhà ở chỉ được yêu cầu thông tin cần thiết để đánh giá xem một điều chỉnh hoặc sửa đổi hợp lý được yêu cầu có cần thiết cho một tình trạng khuyết tật chỉ khi tình trạng khuyết tật hoặc sự cần thiết của sự điều chỉnh hoặc sửa đổi liên quan đến tình trạng khuyết tật không rõ ràng hoặc nếu bên cung cấp nhà ở không được biết. Các bên cung cấp nhà ở phải xem xét các yêu cầu điều chỉnh và sửa đổi hợp lý ngay cả khi người yêu cầu không sử dụng các hình thức hoặc thủ tục theo như mong muốn của họ. Các bên cung cấp nhà ở có thể tham gia vào một tiến trình tương tác với cá nhân đó bất cứ lúc nào trong quá trình này, nhưng phải làm như vậy trước khi từ chối yêu cầu.

Nhà ở công bằng là một cách kinh doanh tốt. Và nó cũng là quy định của pháp luật.

Để tìm hiểu thêm, hãy truy cập www.hud.gov/fairhousing hoặc liên lạc với [văn phòng HUD tại địa phương](#) của quý vị, tổ chức nhà ở công bằng của tiểu bang hoặc địa phương.

Vui lòng truy cập các liên kết sau để tìm hiểu thêm về:

- ◆ [Quyền Của Người Khuyết Tật Theo Pháp Luật Về Nhà Ở Công Bằng](#)
- ◆ [Mục 504 Các Câu Hỏi Thường Gặp](#)
- ◆ [Các Điều Chỉnh Hợp Lý theo Đạo Luật Nhà Ở Công Bằng](#)
- ◆ [Các Sửa Đổi Hợp Lý theo Đạo Luật Nhà Ở Công Bằng](#)
- ◆ [Đánh Giá Yêu Cầu Của Một Cá Nhân Về Việc Có Một Vật Nuôi Như Một Điều Chỉnh Hợp Lý Theo Đạo Luật Nhà Ở Công Bằng](#)
- ◆ [Tuyên Bố Của HUD Về Vai Trò Của Gia Cư Trong Việc Hoàn Thành Các Mục Tiêu Olmstead](#)