

3: 公平住房权利

公平住房基础知识

联邦、州和地方的公平住房法律禁止在住房租赁、销售、保险和融资方面存在住房歧视。该等法律规定基于某些受保护的特征而实施的歧视属于违法行为，以保护每个人的权利。这表示，如您遭遇了非法住房歧视，您可享有某些受法律保护的权利。

大部分用于租赁或销售的住房均在公平住房法律覆盖范围内。虽然有极少数类型的住房例外，但是您应了解，未包含在某一法律之中的住房可能包含在其他法律之中。例如，对于有关种族、肤色和/或民族的住房歧视，几乎所有住房都包含在内。

公平住房法律适用于住房过程及房地产相关交易的方方面面。当我们使用“**住房提供者**”一词时，是指按规定需遵守公平住房法律者。住房提供者可包括房东或房地产经纪、合作公寓或分契式公寓委员会、租赁管理公司或大楼管理员。该法律还适用于住房交易所涉及的其他类型的个人或实体，如贷款人、评估师、保险公司、公寓上市服务机构和住房开发商等。

法律

《公平住房法案》

联邦《公平住房法案》禁止如下方面的歧视：

- 种族
- 肤色
- 宗教
- 性别
- 民族
- 家庭出身
- 残疾

《纽约州人权法》

《纽约州人权法》包含所有受联邦保护的**特征**并禁止如下方面的歧视：

- 性取向
- 年龄
- 婚姻状况
- 兵役状况

《纽约市人权法》

《纽约市人权法》包含所有受联邦和州保护的**特征**并禁止如下方面的歧视：

- 性别认同
- 同居伴侣身份
- 外国人/公民身份
- 合法职业
- 合法收入来源
- 家暴、性犯罪和跟踪受害者身份

残疾人公平住房保护历史和术语

《公平住房法案》将**残疾**定义为大幅限制生活中一项或多项主要活动的身体或精神创伤。值得注意的是，目前、曾经或被认为患有**残疾**的人均受到该法案的保护。某些州和地方的公平住房法律对**残疾**的定义更加广泛。

残疾人有权获得**合理住所**，为了向残疾人提供使用和享受住房的平等机会，如有必要，需对规章、政策、措施或服务作出更改。例如，如某一租赁大楼设有严格的禁养宠物政策，而租户患有**残疾**，要求使用辅助动物的，该租户可要求房东予以通融，更改该政策。

残疾人还有权对居住单元或公共区域进行**合理变更或物理改造**，以使其有机会充分使用和享受该住房。例如，失聪人士可要求在公寓内安装能在门铃响起时闪烁的电灯，或需使用轮椅的**行动障碍人士**可要求在通往公共区域的入口处安装坡道以及供大楼所有住户使用的两级台阶。根据改造及所涉住房类型的不同，房东或分契式公寓/合作公寓委员会可能需支付物理改造费用。但是，在某些情况下，可要求住户支付该费用。各公平住房法律在该问题上的规定有所不同。

如需通融，应在双方当事人之间发起“对话”，讨论通融或改造方式。对话的目的是确定该要求是否合理并考虑可选解决方案，以便残疾人充分使用和享受其住房。

公平住房法律禁止哪些行为？

公平住房法律禁止基于任一受保护特征的如下行为：

- 拒绝出租、出售、投保或资助住房或就住房进行协商，或以其他方式导致他人无法获得住房。
- 发布广告或任何声明，注明某一偏好、限制或歧视。
- 歪曲住房可供租赁、出售或参观情况。
- 将个人引向或引离特定楼盘、楼盘部分或社区，以隔离不同群体。
- 在住房条款或条件方面存在歧视或提供不平等的服务和设施。
- 拒绝通过更改规章、政策、措施或服务为残疾人提供合理通融。
- 拒绝为残疾人进行合理的房屋改造。
- 实施骚扰或未能在收到骚扰投诉后予以纠正。
- 威胁、强迫、恐吓、干涉或报复行使或协助他人行使公平住房权利的人。
- 于1991年3月13日之后首次入住的新建多户住房未按照无障碍性方式设计和建设。

住房方面的性骚扰

公平住房法律禁止房东、租赁代理、大楼经理、管理员或住房提供者的其他员工或代理实施性骚扰。性骚扰可包括但不限于以下类型的行为：

- 要求提供性服务，以换取较低租金、租赁服务、维修或其他通融（有时称为“交换条件”）；
- 做出有关性的不当言论或猥亵姿势、不受欢迎的触摸或导致居住环境充满性敌意的其他严重或普遍行为；
- 对拒绝员工或代理性要求的租户实施报复。

如果您遭遇了性骚扰，请联系公平住房正义中心或您所在地的公平住房组织寻求帮助。

公平贷款

贷款和房地产交易对任何人而言都可能是复杂难懂的，尤其是对贷款程序一无所知的人。庆幸的是，法律保护消费者免受歧视和不平等待遇。在获取住房抵押贷款、住房再融资贷款、住房维修贷款及其他房地产相关信贷交易时，公平住房法律和公平贷款法律为消费者提供了保护。

在下列情况下，贷款人禁止将任一受保护特征纳入考量范围：

- 决定是否接受或拒绝某一申请；
- 设置条款或条件、费用和利率；
- 就特定贷款产品对借款人进行推荐或评估。

在房地产相关信贷交易中，贷款人应平等地考虑和对待所有合法收入。

如发生以下任一情况，则可能意味着发生了贷款歧视：

- 您被面对面接待的方式与通过电话接待的方式不同。
- 您被劝阻申请贷款。
- 您听到贷款人发表有关受法律保护群体的负面言论。
- 虽然您符合贷款资格，但仍被拒绝批准贷款。
- 您所获得的贷款利率高于您有资格获得的利率。
- 您被告知由于您已怀孕并可能休一段时间的产假，所以贷款人将不对您的收入进行统计。
- 您被告知某些社区的融资贷款可能较难获得。
- 您被拒绝批准贷款，但未被告知原因或获知原因的途径。
- 您的交易似乎好得令人难以置信。
- 您签名时受到逼迫或感到压力。

如果您怀疑自己受到了贷款人的不公平对待，请联系公平住房正义中心或您所在地的公平住房组织寻求帮助。

如今有哪些住房歧视情形？

住房歧视有时非常明显直白。您可以轻易地判断出您遭到了不公平对待。但是，现如今大多数住房歧视都更加微妙且难以为找房者所察觉。

以下是有关现如今住房歧视情形的示例：

例1：一名非裔美国女性来到某一公寓大楼，询问是否有一套一居室的公寓可出租。房东回答她，目前大楼内并无一居室公寓可出租。但是，一小时后，当一名白人女性询问该大楼内是否有一套一居室的公寓可出租时，同一名房东却说有两套一居室的公寓可供出租并带她参观了公寓。

根据公平住房法律规定，住房提供者基于受保护特征歪曲住房可用性情况的，属于违法行为。

例2：一名使用轮椅的女性正在寻找公寓。她来到一栋新建且刚开业的27层楼高的大楼。但是，当租赁代理带她参观可供租赁的公寓时，她发现部分门廊太窄，坐轮椅无法通过，通往室外阳台的地方有一个台阶，而唯一的浴室也太小，没有足够的地板空间供其使用轮椅设备。

《公平住房法案》规定在1991年3月13日之后首次入住的所有新建多户住房均应按照对残疾人无障碍且可用的方式设计和建设。

例3：一名女性已在某一公寓大楼内居住了一年左右，房东告诉她要上涨房租。房东表示，如果她愿意接受他的性要求，或许可以改变他的主意。

根据公平住房法律规定，住房提供者实施性骚扰或未能在收到骚扰投诉后予以纠正的，属于违法行为。

例4：一名拉丁裔购房者与房地产经纪人见面，表示其想为自己和家人在近郊的社区内购买一套房子，而该社区的居民多为白人。经纪人并未带这名潜在买家参观指定社区的房子，而是推荐了多为西班牙裔居住的两个社区的房子。该经纪人向购房者表示，他和他的家人在这些社区居住会“更加舒适”。

根据公平住房法律规定，住房提供者将个人引向或引离特定楼盘、楼盘部分或社区，以隔离不同群体的，属于违法行为。

例5：一名失聪老人被医生送往当地养老院进行护理。老人询问养老院是否能够提供美国手语翻译员，方便其在与内部医疗团队会面时进行沟通。养老院拒绝为其提供美国手语翻译员或同等辅助助手或服务以确保其有效沟通，并表示拒绝其请求的原因是此举会增加费用。

根据公平住房法律规定，住房提供者拒绝通过变更规章、政策、措施或服务为残疾人提供能确保其有效沟通并充分使用和享受住房的合理通融的，属于违法行为。

例6：一名穆斯林男性有一天回到家发现，其公寓门上被人喷有种族和宗教诋毁字样的油漆。该租户要求大楼管理员修理其房门。但是，管理员不仅拒绝修理，还在其下一次房租缴费单顶部写上了类似字样。该租户将管理员的行为告知其房东，但房东却拒绝调停该骚扰行为。

根据公平住房法律规定，住房提供者实施骚扰或未能在收到种族或宗教骚扰投诉后予以纠正的，属于违法行为。

例7：在一名白人住户与公寓委员会主席的一次交谈中，该主席透露其拒绝将公寓出租或出售给亚裔美国人，原因是“他们吃的食物太臭”，可能会使大楼的其他住户不满。

根据公平住房法律规定，住房提供者拒绝出租、出售、投保或资助住房或就住房进行协商，或以其他方式导致他人无法获得住房的，属于违法行为。

例8：某个新建的租赁大楼发布广告称，该大楼是年轻专业人士的绝佳住所。一名潜在租户在参观了可供租赁的单元后，被租赁代理告知“该公寓大楼实际上是专为满足年轻单身人士生活需求而设计的，许多便利设施也是为了方便如今的千禧一代社交而设置的。如果您有小孩，可能要找个有其他家庭居住且配套有更适合儿童的游戏室和便利设施的地方”。

根据公平住房法律规定，住房提供者发布广告或任何声明，注明基于家庭状况的某一偏好、限制或歧视的，属于违法行为。

例9：在某个中产阶级层化的非裔美国人社区内，一处新翻修大楼的租赁经理开始向潜在白人租户提供较大租金折扣，但并未向询问租赁公寓事宜的有色人种提供相同租金折扣。

根据公平住房法律规定，住房提供者在住房条款或条件方面存在种族或民族歧视的，属于违法行为。

例10：某个享受租金补贴的家庭看中了一套可供租赁的公寓，租金低于补贴计划所允许的最高金额。大楼租赁经理告诉该家庭，房东不接受任何“计划”，并建议该家庭到别处寻找住房。

许多公平住房法律均规定，歧视包括住房补贴在内的合法收入来源的，属于违法行为。

例11：一名身患残疾的老人开始使用轮椅。他在同一栋租赁大楼里已居住了20年。大楼入口处有两级台阶，且老人发现自己已没有足够的力量打开大楼入口处的门。他请求大楼物业予以通融，在前门安装坡道及自动开门器，以便其自行进出大楼。他还在寄给物业公司的信中提到，这些改造也有利于大楼内的其他老年租户，他还附上了医生开具的证明，解释其需要该等改造的原因。但是，大楼物业拒绝了他的请求并表示该等改造会破坏大楼入口的美感。

根据公平住房法律规定，残疾人可要求进行必要的合理改造，以便其使用和享受住房。拒绝批准该请求的，可构成非法住房歧视。根据改造及所涉住房类型的不同，住房提供者可能需支付物理改造费用。但是，在某些情况下，可要求住户支付该费用。

例12：一名非裔美国女性来到其所在社区的银行，咨询获取首套房抵押贷款的事宜。贷款人询问了有关其收入、债务、资产和信用的问题，随后强烈建议其考虑联邦住房管理局的贷款。她询问是否这是她唯一符合资格的融资计划，贷款人给予了肯定的回答。该女性认为自己还符合其他类型的融资资格，于是请一名白人朋友去咨询同一贷款人并提供使其在各个方面均符合类似资格的财务信息。同一贷款人员告诉其朋友，其符合该行提供的首套房购买者贷款产品以及30年期的常规抵押贷款资格。该贷款人员劝阻其朋友考虑联邦住房管理局的贷款，并称从长远来看，联邦住房管理局的贷款比该行的首套房购买计划费用更高。

根据公平住房法律和公平贷款法律规定，银行基于种族提供有关住房抵押贷款的不同信息或较为不利的条款和条件的，属于违法行为。

例13：一名身患残疾的老人申请公寓时，被要求提供证据，证明其在未来至少3年内将继续获得社会保障/残疾收入，方可批准其申请。

根据公平住房法律规定，住房提供者基于残疾或收入来源提出更严格的条款和条件的，属于违法行为。

例14：一名带着三个小孩的单身女性在申请租赁一套两居室公寓时，被告知两居室公寓内居住的人数不得超过三人。

根据公平住房法律规定，制定过于苛刻的居住标准，歧视带小孩的家庭的，属于违法行为。

您能采取哪些行动保护您的公平住房权利？

虽然找房者无法防止住房歧视的发生，但是在不幸遇到非法歧视时，您可采取如下措施保护自己：

- **保留书面记录/做记录。**无论一个人是否在寻找房源，在与歧视性驱逐或拒绝续租抗争、应对骚扰或其他歧视行为时，保留日记或书面记录通常是个不错的主意。记下与住房提供者和代理每次联系的日期和时间，有助于以后叙述涉及指控住房歧视行为的事件。无论是租赁或购买房屋或公寓，均建议消费者在寻找房源期间做记录并保留至找房结束。
- **保存文件。**保存收据、广告或房源介绍复印件、租赁申请表、租赁合同、商务名片、信件、宣传册以及住房提供者向您提供的任何资料。你永远不知道，也许哪天可能会需要这些文件。
- **获取姓名。**当购房者或租房者亲自或通过电话、电子邮件或短信联系住房提供者时，询问正在与之沟通的人员的姓名是个非常明智的做法。如果住房提供者或代理的身份不明或未知，要证明歧视指控就会变得相当困难。
- **联系公平住房正义中心或您所在地的公平住房组织。**如果您怀疑自己或您认识的人遭遇了非法住房歧视或对公平住房权利有任何疑问，请**尽快**联系公平住房正义中心或您所在地的公平住房组织。

公平住房法律规定了哪些救济措施？

公平住房法律打开大门、打破壁垒并修复住房歧视行为所造成的伤害。如果您认为自己经历或目击了住房歧视，您可向住房与城市发展部、您所在州或地方负责调查住房歧视申诉的政府机构或您所在地的公平住房组织举报。当您举报住房歧视时，就是在帮助制止歧视、提高原本被排除在外的其他人的住房机会并使您的社区更加开放。

根据您申诉时所选择的组织的不同，您的申诉将按照不同的方法进行调查和处理。大多数地方公平住房组织均有能力在可能的情况下开展秘密测试调查，以收集有关住房提供者做法的信息。测试人员将在公平住房调查中伪装成潜在租房者或购房者并假装进行交易。如果经测试调查证实存在歧视，该证据通常会被用于帮助住房歧视受害者在行政听证会或法庭上履行举证责任。

一般情况下，当某人在住房歧视申诉中胜诉时，会有如下救济措施和处罚：

- **法院指令或禁令**，用于停止非法歧视。法院可要求住房提供者采取措施，确保将来不再发生歧视，如制定非歧视性政策、对代理进行培训、肯定性广告和类似活动。在因歧视性原因而被非法拒绝批准住房、骚扰或威胁驱逐出住房或拒绝续租的情况下，法院指令的签发可使个人或家庭获得住房或留在当前住房中。
- **货币性赔偿**，用于赔偿歧视受害者的付现费用、经济损失、丧失的住房机会、精神损害及其他损害。
- **惩罚性损害赔偿和民事罚款**，用于惩罚歧视方并震慑社区内的其他人，防止歧视重演。惩罚性损害赔偿是支付给歧视受害者的，而民事罚款则是以货币形式支付给政府的。
- **律师费**，在大多数情况下，公平住房案件的原告胜诉时，可获得该费用赔偿。