

## **BẢN HƯỚNG DẪN VỀ ĐẠO LUẬT CUNG CẤP NHÀ Ở THEO LỄ CÔNG BẰNG (gọi tắt là đạo luật FHA)**

### **Đạo Luật Cung Cấp nhà Ở Theo lễ Công Bằng Là Gì?**

Đạo Luật cung cấp nhà ở theo lễ công bằng (FHA) là một đạo luật để bảo vệ người tàn tật tránh bị kỳ thị và ngược đãi khi tìm kiếm nhà ở. 42 U.S.C. 3601-3619 (2003).

### **Những Ai Có Đủ Tiêu Chuẩn Với Tư Cách là Một Người Tàn Tật Theo Như Đạo Luật FHA?**

- Đạo Luật Cung Cấp Nhà Ở xác định người có tàn tật bao gồm ba điều kiện sau, nhưng không giới hạn (1) những cá nhân bị tàn tật về cơ thể hoặc tâm thần, có giới hạn một hoặc nhiều trong những hoạt động của đời sống; (2) những cá nhân mà được người khác coi là bị tàn tật; và (3) những cá nhân đã có trong hồ sơ bị tàn tật.
- Điều kiện “cơ thể hoặc tâm thần suy yếu” gồm có:
  - Khó khăn trong vấn đề di chuyển
  - Thị giác suy yếu
  - Thính giác suy yếu
  - Bệnh tâm thần
  - Bệnh vi rút/aids
  - Tâm thần không bình thường

### **Người cung cấp nhà ở là gì?**

Người cung cấp nhà ở là người mà bạn thuê nhà hoặc thuê chung cư của họ. Thí dụ, người chủ nhà hoặc người bạn trả tiền nhà cho họ là người cung cấp nhà ở.

### **Sự tiện nghi thuận lợi hợp lý là những gì?**

- Sự tiện nghi thuận lợi hợp lý là những yêu cầu mà bạn có thể đòi hỏi người chủ nhà thay đổi luật lệ hoặc hợp đồng cho bạn để bạn có thể có được một lối sống độc lập. Những tiện nghi thuận lợi sẽ giúp chúng ta thụ hưởng căn nhà hoặc chung cư của mình.
  - Thí dụ: Nếu bạn có khó khăn trong vấn đề di chuyển và yêu cầu chủ nhà dành riêng cho bạn một chỗ đậu xe gần cửa nhà. Chủ nhà cần phải cung cấp chỗ đậu xe phù hợp cho bạn mặc dù rằng thường lệ họ không cung cấp những chỗ đậu xe dành riêng như thế.
- Những yêu cầu hợp lý cần phải có liên hệ tới sự tàn tật của bạn. Như thí dụ xin chỗ đậu xe ở trên, bạn yêu cầu chỗ đậu xe gần cửa nhà cho bạn bởi vì bạn bị khó khăn trong vấn đề di chuyển.

### **Sự thay đổi hợp lý là gì?**

- Sự thay đổi hợp lý là khi chủ nhà làm những thay đổi trong nhà hay trong chung cư bạn muốn, để bạn có thể có được một đời sống độc lập. Những thay đổi hợp lý còn có thể tạo cho chúng ta được thụ hưởng căn nhà hoặc chung cư của mình ở.
- Một vài thí dụ về sự thay đổi hợp lý bao gồm như làm bờ dốc đi vào nhà, làm bậc thấp xuống ở ngưỡng cửa ra vào, hoặc gắn thành bám tay trong phòng tắm.
- Thay đổi hợp lý thường lệ được làm với chi phí của bạn. Nhưng cũng có những phương sách thay đổi tiện nghi có hiệu lực có thể giúp bạn. Để biết thêm chi tiết xin liên lạc:

Housing and Urban Development  
10909 Mill Valley Road, Suite 100  
Omaha, NE 68514  
Phone: (402) 492-3100  
Fax: (402) 492-3150  
TTD: (402) 492-3183

### **Cơ quan cung cấp nhà ở có được phép hỏi han về sự tàn tật của tôi không?**

- Không. Khi bạn làm đơn muốn nhà hoặc chung cư thì nơi cung cấp nhà ở không được:
  - hỏi bạn, hoặc bất cứ người nào sống chung với bạn, rằng bạn có bị tàn tật hay không hoặc
  - hỏi bạn tàn tật trầm trọng cỡ nào.
- Tuy nhiên, nếu bạn yêu cầu để có một tiện nghi hợp lý, chủ nhà cần thêm những tài liệu sau để xác nhận tình trạng bệnh tàn tật của bạn như là:
  - Những tài liệu chứng minh bạn bị tàn tật
  - Những tài liệu mô tả sự cần thiết tiện nghi hợp lý và
  - Những tài liệu chứng tỏ sự liên hệ giữa sự tiện nghi hợp lý và sự tàn tật của bạn.
- Bạn có thể đưa những thông tin này cho chủ nhà hoặc những người đã biết về chứng bệnh tàn tật của bạn như là Bác Sĩ. Bạn không bắt buộc phải cung cấp hồ sơ bệnh tật của mình cho chủ nhà..
- Nếu chủ nhà nhận thấy bạn bị tàn tật, họ chỉ được đòi hỏi những tài liệu cần thiết để quyết định coi tiện nghi hợp lý có quan hệ tới sự tàn tật của bạn không. Tất cả những tài liệu này được giữ kín và chủ nhà không được quyền chia sẻ với bất cứ một người nào khác.

### **Nhu cầu về sự tiện nghi thuận lợi hợp lý có thể bị từ chối không ?**

- Có thể. Đạo Luật Cung Cấp Nhà Ở Công Bằng có thể đòi hỏi chủ nhà trả những chi phí để cung cấp những tiện nghi hợp lý. Nhưng sự đòi hỏi này có thể bị từ chối nếu sự yêu cầu tiện nghi đó không hợp lý. Chẳng hạn như là tiện nghi đó đắt tiền quá hoặc sự sửa chữa quá khó khăn cho người chủ nhà.
  - Thí dụ: việc gắn thang máy trong một căn chung cư cũ đã xây vào năm 1930 để tạo sự tiện nghi cho một người tàn tật ở trên lầu ba của một chung cư là quá tốn kém và khó khăn.
  - Sự tốn kém dàn xếp hoặc có cách khác rẻ hơn phải cần cứu xét để quyết định sự tiện nghi đó một cách phải chăng. Sự quyết định tùy theo mỗi trường hợp khác nhau.
- Người chủ nhà không cần phải cung cấp những tiện nghi hợp lý cho bạn nếu bạn không yêu cầu.

### **Tôi phải làm cách nào để yêu cầu cho có được tiện nghi thuận lợi hoặc một thay đổi hợp lý?**

Điều này tùy thuộc vào từng trường hợp cụ thể. Nhưng nếu bạn yêu cầu bằng bản viết tay là tốt nhất. Cần thận ghi ngày tháng vào bản viết tay và giữ bản sao. Bằng cách này bạn có bằng chứng là bạn đã yêu cầu cho sự tiện nghi hợp lý.

### **Cơ quan cung cấp nhà ở có được phép đòi hỏi người nộp đơn hoặc người cư trú bị tàn tật phải trả thêm tiền mướn hoặc tiền đặt cọc nhiều hơn trước khi họ cung cấp một sự thay đổi tiện nghi hợp lý nào không?**

Không. Chủ nhà không được đòi hỏi những người tàn tật trả thêm tiền mướn nhà hoặc tiền đặt cọc để có được tiện nghi hợp lý.

### **Phần 504 của Đạo Luật Phục Hồi (Rehabilitation Act) năm 1973 là một luật lệ ngăn cấm sự kỳ thị trong việc cung cấp nhà ở.**

Phần 504 không cho phép những cơ quan U.S. Department of Housing và Urban Development (HUD) và những dịch vụ Liên Bang kỳ thị ngược đãi những người bị tàn tật.

- Nếu chủ nhà nhận tiền trợ cấp của Tiểu Bang thì họ cần phải trả tiền phí tổn để cung cấp tiện nghi thuận tiện hợp pháp nếu như sự sửa sang không quá tốn kém hoặc khó khăn cho người chủ nhà.

### **Đạo Luật Dành Cho Những Người Dân Hoa Kỳ Bị Tàn Tật (ADA) có được áp dụng đối với việc cung cấp nhà ở không?**

Hầu hết mọi trường hợp, ADA không áp dụng cho những người cư trú nhà. Quyền sở hữu III của ADA cấm không được phân biệt phân đối việc làm tiện nghi cho những người bị tàn tật trong những nơi thương nghiệp và công cộng. Tuy nhiên, Quyền sở hữu III của ADA bao gồm những nơi được sử dụng công cộng và những khu đất của chung ở nơi phát triển nhà khi những nơi này mở ra cho toàn thể công cộng hoặc khi người ta dành cho công chúng.

### **Làm cách nào để biết khi nào quyền lợi của mình đã bị xâm phạm?**

Chủ nhà có thể đã xâm phạm tới quyền lợi của bạn nếu như họ:

- Từ chối không làm những tiện nghi hợp lý cho người bị tàn tật.
- Từ chối không cho phép bạn làm những cải tiến hợp lý.
- Kéo dài thời gian quá lâu để cho bạn biết họ có thể cung cấp tiện nghi hợp lý hay không. Làm như thế cũng gần như là họ đã từ chối không cung cấp tiện nghi hợp lý cho bạn.

### **Tôi phải làm cách nào khi quyền lợi của tôi đã bị xâm phạm?**

Bạn có thể khiếu nại với HUD

Việc khiếu nại phải thực hiện trong vòng Một năm kể từ khi bị từ chối. Cơ quan HUD sẽ điều tra những sự kiện mà không tốn kém tiền lệ phí của những người bị tàn tật. Bạn có thể khiếu nại bằng cách:

- Gọi điện thoại miễn phí tới số 1-800-669-9777 hoặc 1-800-927-9275;
- Làm đơn khiếu nại có sẵn trên mạng: <http://www.hud.gov>; hoặc
- Gửi đơn hoặc thư khiếu nại tới:

Office of Fair Housing and Equal Opportunity  
Department of Housing & Urban Development  
451 Seventh Street, S.W.; Room 5204  
Washington, DC 20410-2000

• **Bạn có thể khiếu nại với Bộ Tư Pháp U.S. Department of Justice, Civil Rights Division**  
Bộ Tư Pháp Civil Rights Division of the Justice Department đưa ra việc kiện cáo trong những tòa liên bang ở những quốc gia để chấm dứt những thói quen trong sự kỳ thị. Họ tìm kiếm tiền tệ và đền bù cho những cá nhân đã bị xâm phạm tới quyền lợi của mình dưới Đạo Luật Cung Cấp Nhà ở Theo Lẽ Công Bằng. Nếu bạn có thắc mắc xin gửi hồ sơ khiếu nại tới:

U.S. Department of Justice  
Civil Rights Division  
950 Pennsylvania Avenue, N.W.  
Housing and Civil Enforcement Section, NWB  
Washington, D.C. 20530

Để biết thêm chi tiết về những việc thưa kiện với Bộ Tư Pháp, xin vui lòng làm theo chỉ dẫn trên mạng <http://www.usdoj.gov/crt/housing>.

◦ **Bạn có thể làm đơn thưa kiện riêng** qua tòa án của quận **trong vòng hai năm** kể từ ngày bị từ chối.

**Những thông tin liên quan khác:**

▪ Lối vào Ủy Ban. <http://www.access-board.gov/indexes/aboutindex.htm>.  
▪ HUD. “Bổ sung về Thông Cáo của Cơ Quan Cung Cấp Nhà Theo Lẽ Công Bằng cách vào Nguyên Tắc Chỉ Đạo:

Những câu hỏi và Trả Lời về Nguyên Tắc Chỉ Đạo” tại  
<http://www.hud.gov/offices/fheo/disabilities/fhefhasp.cfm>.

▪ Bản Tuyên Bố Chung của Bộ Housing và Urban Development và Bộ Department of Justice. Tiễn **Nghi Thuận Lợi dưới Đạo Luật Cơ Quan Cung Cấp Nhà Ở Theo Lẽ Công Bằng**. Washington D.C. Tháng năm ngày 17, năm 2004.