残障人士的住房与合理便利

FAQ

加州法律保护人们在住房方面免受歧视。该法律称为《公平就业和住房法》(简称 FEHA)。FEHA 赋予残障人士权利，要求其房东或其他住房提供者对规则或政策做出例外处理或更改，以便他们能够使用和享受其住房。该主题通常被称为“合理便利”。

本文档通过回答常见问题 (FAQ) 提供合理便利流程中权利和义务的总体概述。这些常见问题并未涵盖与合理便利相关的所有问题和情况，也未涉及“合理改造”或其他针对残障人士的住房保护这一单独主题。[1] 有关合理改造的更多信息，请访问我们的简报: bit.ly/reasonable-modifications.

1 什么是合理便利?

合理便利是指对规则、政策、惯例或服务进行的例外处理、更改或调整，这对于让残障租户、居民或申请人拥有平等机会使用和享受住房是必要的。.[2]

残障人士合理便利的示例包括但不限于:

- 分配无障碍停车位
- 针对情感支持动物，对“禁止携带宠物”政策做出例外处理
- 更改租金到期日
- 允许第三方共同签署租约或支付租金
- 允许租户拥有住家护理员
- 停止或推迟驱逐
- 给予某人更多时间搬离单元
- 将租户重新安置到另一个单元
- 允许额外的时间来遵守规则或政策
- 免除违约金
- 修改租约条款
- 在检查或维修前向租户提供额外的通知

1 关于合理便利和合理改造的法规可在《加州法规》第 2 篇第 12176 至 12185 节中找到。有关针对与残障相关的住房歧视保护的更多信息，请参阅 CRD 的简报“残障歧视”，网址：https://bit.ly/3TZIUDl

2 《加州法规》，第 2 篇，§ 12176(a)。.

残障人士的住房与合理便利

如果存在与残障相关的便利需求，住房提供者必须批准合理便利，除非该请求构成：1) 过度的经济或行政负担；2) 对住房提供者的服务或运营造成根本性改变；或 3) 对他人的健康或安全构成直接威胁或会导致重大财产损失 (见 问题 8 和 问题 9).[3] 未能给予合理便利属于一种住房歧视。[4]

2 | 谁必须考虑合理便利的请求？

FEHA 适用于所有住房提供者，包括物业管理公司、房东和业主协会 (HOA) 。[5] 但是，此要求也延伸至任何提供住房或住房相关服务的个人或实体。这包括公共住房管理局、公立大学、房屋估价师、抵押贷款机构和房地产经纪人。[6]

3 | 加州公平住房法下的“残障”是什么？

(Under FEHA、a disability is...) 根据 FEHA，残障是指限制主要生活活动的精神或身体损伤、障碍或状况。[7] “ “主要生活活动”定义广泛，包括例如身体活动（如行走、洗澡、站立、睡眠和呼吸）、心理活动（如思考、阅读和集中注意力）以及社交活动（如与他人互动）。[8]

4 | 申请合理便利需要做什么？

合理便利的请求无需使用任何特定的措辞或方式。[9] 虽然住房提供者可能偏好通过某种方式或使用特定表格提出请求，但他们不能因为未遵循此类流程而拒绝请求。合理便利请求是在请求者要求便利时提出的。这包括口头、书面或通过代表提出的请求——无论是否使用了“合理便利”一词。

5 | 何时可以提出合理便利的请求？

可以在任何时候提出合理便利的请求。这包括在申请过程中、买房或签署租约之前或之后 、[10] 在居住或占用房屋或租赁单元期间、诉讼期间、审判时或审判后，以及在适当情况下的判决后。[11] 例如，一名租户因违反租约饲养狗而被驱逐，他在驱逐审判中请求允许情感支持动物作为合理便利。如果存在与残障相关的便利需求，房东必须考虑并批准该请求，除非该请求构成：1) 过度的经济或行政负担；2) 对住房提供者的服务或运营造成根本性改变；或 3) 对他人的健康或安全构成直接威胁或会导致重大财产损失（见 问题 8 和 问题 9）。[12]

3 《加州法规》，第 2 篇，§ 12179(a), (b)。.
4 《加州法规》，第 2 篇，§ 12927(c)(1); 12176(c), (d)。
5 《加州法规》，第 2 篇，§ § 12005(v), (w)。.
6 政府法典》§ 12955(e), (i), (l)；《加州法规》，第 2 篇，§ 12161 (4), (5)。.
7 《法典》§ 12926(i), (j), (m)。.
8 政府法典》§ 12926(j)(1)(C), (m)(1)(B)。.
9 《加州法规》，第 2 篇，§ 12176(f)(3)。.
10 例如，一名租户在签署租约后，在“禁止携带宠物”的大楼内提出了饲养情感支持动物的合理便利请求。住房提供者不能因为在签署租约前未提出请求而拒绝该请求，因为便利可以在任何时候申请。.
11 《加州法规》，第 2 篇，§ 12176(f)(3)；§ 12176(f)(8)（非法滞留中的合理便利请求）。
12 《加州法规》，第 2 篇，§ 12179(a), (b)。.

FAQ

6 | 住房提供者可以要求验证所需的便利是否必要吗?

可以,但仅限于残障或便利需求对于考虑该请求的人来说并不明显或未知的情况。例如,如果一名租户因为使用轮椅而要求分配下一个可用的一楼单元,那么其残障和便利需求是显而易见的,住房提供者不应要求额外的证明。[13]

如果该人的残障对于住房提供者来说不明显或未知,他们只能要求提供必要的信息以确立:(1) 该人患有残障;(2) 所需便利的描述;以及 (3) 显示该人的残障与所请求便利之间关系的信息,包括为何这对给予残障人士平等机会使用和享受其住房是必要的。[14] 住房提供者不能要求提供关于该人诊断或病史的信息,也不能要求他们签署免责声明以便住房提供者与医疗专业人员或其他第三方交谈。[15]

例如,一名患有心理健康残障的租户请求搬到公寓大楼较安静区域的一个单元。其残障和便利需求对于房东来说均不明显或未知。房东可以要求提供关于残障是否存在以及该请求与残障相关需求的有限信息。作为回应,租户只需提供一份来自医疗保健提供者的说明,声明较安静的单元对于帮助租户控制其残障症状是必要的即可。

7 | 住房提供者可以要求医生提供残障或与残障相关需求的证明文件吗?

不可以。证明可以来自任何知晓该个人残障或所请求便利的残障相关需求的可靠来源。[16] 这可以包括治疗师、医生、护士、非医疗服务提供者 (如社会工作者)、同伴互助小组、请求者的可信陈述、[17]或任何其他了解该人残障或便利需求的可靠第三方。这包括与残障人士有照护关系的亲属。[18]

例如,一位女儿照顾她患有痴呆症的母亲。女儿分享文件以说明为什么她的母亲需要便利,以确保女儿被包含在住房提供者与其母亲之间的所有通信中。

8 | 住房提供者何时可以拒绝允许请求的合理便利?

住房提供者可以因以下任何原因合法拒绝合理便利的请求:

- 提出便利请求的当事人没有残障,或者无法证明与残障相关的便利需求。[19]
- 所请求的便利会导致过度的经济和行政负担。.[20] 一项便利是否构成过度的经济和行政负担

13 《加州法规》,第 2 篇,§ 12178(b)。
14 《加州法规》,第 2 篇,§ 12178(c), (d)。
15 《加州法规》,第 2 篇,§ 12178(e)。
16 《加州法规》,第 2 篇,§ 12178(g)。.
17 《加州法规》,第 2 篇,§ 12178(f)。
18 《加州法规》,第 2 篇,§ 12178(g)。.
19 《加州法规》,第 2 篇,§ 12179(a)。
20 《加州法规》,第 2 篇,§ 12179(b)(2)。

需视具体情况而定，并考虑多个因素，包括：[21]

- 所请求便利的成本
- 住房提供者的财力
- 该便利将为残障人士带来的益处
- 能够有效满足残障人士需求的替代便利的可行性

- 所请求的便利会导致根本性改变，从而改变住房提供者服务或运营的基本性质。[22] 例如，如果房东通常不为居民购物，那么要求为残障人士购物的合理便利请求可能会被视为根本性改变。所请求的便利会对依据客观证据判定的他人的健康或安全构成直接威胁（即身体伤害的重大风险），或会对他人财产造成重大物理损害，且没有其他合理便利可以减轻或消除此类风险。[23]

9 | 如何确定请求的便利是否对他人的健康或安全构成直接威胁，或会对他人财产造成重大物理损害？

为了确定请求的便利是否构成直接威胁，住房提供者必须查看该情况的具体情形。这称为个案评估。个案评估必须基于客观证据，而不是基于对所请求便利、特定残障或一般残障人士的猜测、假设或刻板印象。.[24] 评估必须考虑：

- 对他人安全、健康或财产构成直接威胁的性质、持续时间和严重程度
- 直接威胁实际发生的可能性
- 是否有任何额外或替代的合理便利可以消除直接威胁[25]

例如，住房提供者不能基于比特犬倾向于具有攻击性的刻板印象，而拒绝所有将比特犬作为情感支持动物的便利请求。住房提供者的分析必须基于对与请求相关的特定动物的评估。[26]

10 | 住房提供者应何时以及如何回应合理便利的请求？

住房提供者必须迅速考虑便利请求。回应请求所需的时间取决于各种因素，包括便利需求是否紧急。未能回应合理便利请求属于非法的住房歧视。

21 《加州法规》，第 2 篇，§ 12179(d)。
22 《加州法规》，第 2 篇，§ 12179(b)(1)。
23 《加州法规》，第 2 篇，§ 12179(b)(3)。
24 《加州法规》，第 2 篇，§ 12179(b)(3)(A)。
25 《加州法规》，第 2 篇，§ 12179(b)(3)(B)(i)-(iii)。租户可以请求将康复或缓解证据纳入考虑的便利，以表明风险已降低或减轻。例如，租户可以证明他们改变了药物、重新接受治疗或开始了愤怒管理课程。这也可以被定为有条件的便利，例如，只要租户今后继续接受治疗，就可以留下来。.
26 注意：一些房屋保险单、当地市政当局、业主协会和其他实体制定了限制特定区域和房产内可居住动物的大小或品种的政策。虽然这些实体有权制定这些限制，但它们也受 FEHA 约束，必须为残障人士提供合理便利。这包括针对情感支持动物对此类法律或政策做出例外处理。

如果住房提供者无法立即批准请求的便利，他们必须参与“互动程序”，以提出潜在的解决方案。[27] 互动程序的目的是交换信息，并识别、评估和实施合理便利，目标是达成协议，允许残障人士有平等机会使用和享受住所或住房机会。[28] 如果住房提供者确定他们无法批准该请求，他们必须与请求者合作，尝试找到另一种同样能有效满足其需求的便利。[29] 互动程序应及时进行，住房提供者必须做出公平和诚实的努力来参与互动程序并考虑该请求。[30]

11 | 住房提供者可以制定“禁止携带宠物”的规则吗？

可以，但如果为了让残障人士有平等机会享受住房是必要的，住房提供者必须作为合理便利对该规则做出例外处理。拒绝允许必要的辅助动物属于非法歧视，除非住房提供者认为该请求构成过度的经济或行政负担、根本性改变，或对人员或财产构成直接威胁（见上述常见问题 8 和 9）。[31] 辅助动物不受通常适用于宠物的品种、体型或体重限制的约束，租户也不必为此支付宠物押金或宠物租金。辅助动物包括服务性动物和情感支持动物。[32]（见下方常见问题 12）。有关更多信息，请参阅 CRD 关于服务性动物的出版物。[33]

12 | 情感支持动物和服务性动物有什么区别？

情感支持动物 (ESA) 是指向残障人士提供情感、认知或其他类似支持，以协助他们控制残障症状的动物。[34] ESA 也被称为抚慰动物或支持动物。服务性动物是指经过训练以执行特定任务来帮助残障人士（包括身体、感官、精神、智力或其他心理残障）的动物。[35] 例如，导盲犬是帮助失明或视力低下人士导航的服务性动物。听力犬是提醒耳聋或听力障碍人士注意声音的服务性动物。ESA 不是服务性动物，因为 ESA 没有经过专门训练来帮助残障人士。

除了公平住房法之外，还有其他加州和联邦法律专门保护残障人士携带其服务性动物进入包括住房在内的商业场所的权利。[36] 因此，残障人士不必申请合理便利即可让其服务性动物住在家里。相反，住房提供者仅限于询问两个问题来确定该动物是否为服务性动物：1) “您是残障人士吗?”和 2) “这只动物被训练执行什么与残障相关的任务?”[37]

27 《加州法规》，第 2 篇，§ 12177。.
28 《加州法规》，第 2 篇，§ 12177(a)。
29 《加州法规》，第 2 篇，§ 12177(c)。
30 《加州法规》，第 2 篇，§ 12177(a), (d)。
31 《加州法规》，第 2 篇，§ 12179(a), (b)。
32 《加州法规》，第 2 篇，§ 12185。
33 https://bit.ly/CRD-Housing-ESA
34 《加州法规》，第 2 篇，§ 12005(d)(2)；《加州法规》，第 2 篇，§ 12185(c)。.
35 《加州法规》，第 2 篇，§ 12005(d)(1)；《加州法规》，第 2 篇，§ 12185(b)。
36 《民法典》§ 51 et seq.；《民法典》§ 54.1 et seq.；42 U.S.C. § 12101 et seq.；28 C.F.R. § 36.302(c)。
37 《加州法规》，第 2 篇，§ 12185(b)。

13 | 如果住房提供者拒绝允许合理便利或以其他方式违反《公平就业和住房法》，该怎么办？

如果您认为住房提供者侵犯了您在 FEHA 下的权利，您可以向 CRD 提出投诉。您必须在涉嫌事件发生之日起一年内提出投诉。

https://calcivilrights.ca.gov/complaintprocess

提出投诉

民权部 (Civil Rights Department)

calcivilrights.ca.gov/complaintprocess

免费电话: 800.884.1684

TTY: 800.700.2320

加州中继服务 (711)

有需要合理便利的残障吗?CRD 可以协助您进行投诉。如需本指南的翻译，请访问 www.calcivilrights.ca.gov/posters/housing.

本指南仅供参考，不确立实质性政策或权利，也不构成法律建议。如果法律与本常见问题解答之间存在冲突，以法律为准。