

Thông Tin về Nhà Ở của Sở Việc Làm và Nhà Ở Công Bằng (DFEH) Trong Đại Dịch COVID-19



FAQ

Đại dịch bệnh viêm đường hô hấp do chủng mới của vi-rút corona (COVID-19) hiện đang diễn ra tại California và các khu vực khác. Thống Đốc Newsom đã tuyên bố tình trạng khẩn cấp tại California vào ngày 4 tháng 3 năm 2020. Sở Việc Làm và Nhà Ở Công Bằng California (California Department of Fair Employment and Housing, DFEH) cung cấp hướng dẫn này để hỗ trợ nhà cung cấp nhà ở, người thuê nhà và những người khác với các câu hỏi thường gặp về cách duy trì nhà ở an toàn trong thời gian diễn ra đại dịch COVID-19 đồng thời cũng bảo vệ dân quyền. Hướng dẫn này dựa trên thông tin y tế công cộng hiện hành và có thể được cập nhật theo thời gian, và thay thế hướng dẫn trước đó được ban hành vào ngày 13 tháng 4 năm 2020. Hướng dẫn này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin và không tạo lập bất kỳ quyền hay nghĩa vụ nào riêng biệt với các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Đạo Luật Việc Làm và Nhà Ở Công Bằng (Fair Employment and Housing Act, FEHA), các quy định thực thi của đạo luật, cũng như các luật khác.

Nhà cung cấp nhà ở cần tuân thủ hướng dẫn mới nhất của chính phủ về cách giảm lây truyền COVID-19 tại các cơ sở nhà ở, bao gồm hướng dẫn của Trung Tâm Kiểm Soát và Phòng Ngừa Dịch Bệnh (Centers for Disease Control and Prevention, CDC) và Sở Y Tế Công Cộng California (California Department of Public Health). Đồng thời, nhà cung cấp nhà ở phải tuân thủ các luật dân quyền của tiểu bang và liên bang, bao gồm cả Đạo Luật Việc Làm và Nhà Ở Công Bằng (FEHA). FEHA [nghiêm cấm hành vi phân biệt đối xử và quấy rối liên quan đến nhà ở](#) dựa trên chủng tộc, nguồn gốc quốc gia, tình trạng khuyết tật, nguồn thu nhập và các đặc điểm khác.

THÔNG TIN CHUNG

■ Các luật dân quyền bao hàm nhà ở có hiệu lực trong thời gian diễn ra đại dịch không?

Có. Các luật về nhà ở công bằng của California nghiêm cấm nhà cung cấp nhà ở – bao gồm chủ nhà, các công ty quản lý tài sản và hiệp hội chủ sở hữu nhà ở (HOA) – phân biệt đối xử hoặc quấy rối người thuê nhà, cư dân, người tìm nhà hay người nộp đơn thuê nhà, chủ sở hữu nhà ở và những người khác vì một đặc điểm được bảo vệ. FEHA nghiêm cấm phân biệt đối xử và quấy rối dựa trên chủng tộc, màu da, tổ tiên, nguồn gốc quốc gia (bao gồm cả nơi xuất xứ địa lý, các nhóm dân tộc và bộ lạc), tôn giáo, tình trạng khuyết tật thể chất hoặc tâm thần, khả năng tình dục (bao gồm cả tình trạng mang thai), giới tính, khuynh hướng tính dục, bản dạng giới, biểu hiện giới, thông tin di truyền, tình trạng hôn nhân, tình trạng gia đình, nguồn thu nhập hoặc tình trạng quân đội hay cựu chiến binh. Ngoài ra, Đạo Luật Dân Quyền Unruh (Unruh Civil Rights Act) áp dụng cho nhà cung cấp nhà ở là các doanh nghiệp thuộc mọi thể loại, bảo vệ khỏi hành vi phân biệt đối xử liên quan đến tuổi tác, quyền công dân, ngôn ngữ chính và tình trạng nhập cư, trong số nhiều đặc điểm khác.

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

Việc nghiêm cấm hành vi phân biệt đối xử và quấy rối mở rộng cho hành xử dựa trên nhận thức về đặc điểm được bảo vệ của ai đó (ngay cả khi không đúng) hoặc đặc điểm được bảo vệ của một người khác có liên quan đến nạn nhân của hành vi phân biệt đối xử.

Ví dụ: nhà cung cấp nhà ở thực hiện hành vi bất hợp pháp khi: từ chối cho thuê nhà, cô lập, đưa ra các điều khoản ít thuận lợi hơn hoặc quấy rối ai đó 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 cả sự liên kết về hôn nhân hay sống chung) với ai đó dựa trên chủng tộc hoặc nguồn gốc quốc gia thực sự hay theo nhận thức.

Ngoài ra, luật pháp California yêu cầu nhà cung cấp nhà ở phải cung cấp hoặc cho phép các điều chỉnh hợp lý và chỉnh sửa hợp lý một cách tổng thể để một người khuyết tật có thể sử dụng và tận hưởng căn nhà.

Nhà cung cấp nhà ở không thể trả đũa ai đó đã vận dụng các quyền của họ theo luật pháp về nhà ở công bằng của California hoặc ai đó đã hỗ trợ hay khuyến khích người nào khác làm như vậy, chẳng hạn như nộp đơn khiếu nại về phân biệt đối xử cho DFEH.

■ Nhà cung cấp nhà ở có phải chịu trách nhiệm về hành vi quấy rối người thuê nhà hoặc cư dân của một người thuê nhà hoặc cư dân khác không?

Có. Bên cạnh việc phải chịu trách nhiệm về hành xử của chính mình dẫn đến hành vi quấy rối hay hành động liên quan đến nhà ở mang tính phân biệt đối xử khác, nhà cung cấp nhà ở có thể phải chịu trách nhiệm do không nhanh chóng thực hiện hành động khắc phục hoặc chấm dứt hành vi quấy rối hay hành động liên quan đến nhà ở mang tính phân biệt đối xử khác mà nhân viên hay đại lý của nhà cung cấp nhà ở hoặc một bên thứ ba như một người thuê nhà hay cư dân khác gây ra. Nhà cung cấp nhà ở phải thực hiện các bước hợp lý để kịp thời khắc phục và chấm dứt hành vi quấy rối bất hợp pháp tại nơi cư trú. Khi nhà cung cấp nhà ở biết hay cần biết về hành vi quấy rối và khi nhà cung cấp nhà ở có quyền ngăn chặn, giảm thiểu hay chấm dứt hành vi bất hợp pháp đó, thì nhà cung cấp nhà ở phải hành động để bảo đảm người thuê nhà hoặc cư dân không bị một người thuê nhà, cư dân hoặc bên thứ ba khác quấy rối.

■ Nhà cung cấp nhà ở cần làm gì nếu họ biết rằng một người thuê nhà đang quấy rối hoặc dọa dẫm một người thuê nhà khác vì chủng tộc thực sự hay theo nhận thức, nguồn gốc quốc gia, tình trạng khuyết tật hay đặc điểm được bảo vệ khác của nạn nhân?

Như được giải thích bên trên, nhà cung cấp nhà ở phải khắc phục và chấm dứt hành vi quấy rối phân biệt đối xử do một bên thứ ba thực hiện mà họ biết hoặc cần biết khi nhà cung cấp nhà ở có quyền làm như vậy. Ví dụ: nhà cung cấp nhà ở có thể thực thi các điều khoản của hợp đồng thuê nhà hoặc các quy tắc của HOA để bù đắp và/hoặc ngăn chặn hành vi quấy rối phân biệt đối xử. Nếu hành vi quấy rối tương đối nhỏ, có thể chỉ cần khuyến bảo kẻ quấy rối để chấm dứt hành vi quấy rối. Nếu hoạt động khuyến bảo không nhanh chóng chấm dứt hành vi quấy rối—hoặc không được kỳ vọng có thể chấm dứt hành vi quấy rối một cách hợp lý—có thể thực hiện các bước nghiêm khắc hơn, chẳng hạn như áp dụng phạt, ra thông báo cảnh cáo ngừng và chấm dứt hành vi quấy rối, và thậm chí chấm dứt việc thuê nhà, nơi cư trú hay hợp đồng lao động của kẻ quấy rối, tùy thuộc vào từng trường hợp. Nếu việc điều tra của nhà cung cấp nhà ở cho thấy hành xử có thể mang tính phạm tội, như rình rập, đe dọa bạo lực hoặc hành hung, vấn đề có thể cần phải có sự tham gia của lực lượng thực thi pháp luật.

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

PHÂN BIỆT ĐỐI XỬ VỀ NGUỒN THU NHẬP

- **Nhà cung cấp nhà ở có phải tham gia một chương trình hỗ trợ tiền thuê nhà giúp thanh toán tiền thuê nhà cho chủ nhà thay cho người thuê nhà bị COVID-19 tác động về mặt tài chính không?**

Do đại dịch COVID-19 đã tác động nghiêm trọng về mặt tài chính đến nhiều người dân California, Tiểu Bang California, một số địa phương và các tổ chức tư nhân đã xây dựng những chương trình hỗ trợ tiền thuê nhà để giúp người thuê nhà thanh toán tiền thuê nhà và ngăn ngừa tình trạng vô gia cư. FEHA nghiêm cấm hành vi phân biệt đối xử về nhà ở dựa trên "[nguồn thu nhập](#)". "Nguồn thu nhập" được định nghĩa là "thu nhập hợp pháp và có thể xác minh được chi trả trực tiếp cho người thuê nhà hoặc cho một người đại diện của người thuê nhà, hoặc để chi trả cho chủ sở hữu nhà ở hay chủ nhà thay mặt người thuê nhà, bao gồm hỗ trợ công cộng của liên bang, tiểu bang hay địa phương, và các khoản trợ cấp về nhà ở của liên bang, tiểu bang hay địa phương, bao gồm nhưng không chỉ gồm phiếu hỗ trợ nhà ở liên bang..." (Bộ Luật Chính Phủ phần 12955(p)). Do đó, việc chủ nhà hay nhà cung cấp nhà ở khác từ chối một người nộp đơn thuê nhà, chấm dứt việc thuê nhà hay phân biệt đối xử theo cách khác đối với ai đó vì người đó dùng tiền trợ cấp nhà ở hoặc trợ cấp hợp pháp khác của liên bang, tiểu bang hay địa phương để giúp chi trả tiền thuê nhà là hành vi bất hợp pháp.

Việc nhà cung cấp nhà ở có phải tham gia vào một chương trình hỗ trợ tiền thuê nhà trong đại dịch COVID-19 hay không có thể tùy thuộc vào các yêu cầu của chương trình, nhưng nhà cung cấp nhà ở không thể có quy định cấm không nhận tiền thuê nhà do một chương trình hỗ trợ tiền thuê nhà chi trả thay cho người thuê nhà. Ví dụ: việc chủ nhà có chính sách không nhận tiền thuê nhà từ bất kỳ chương trình hỗ trợ tiền thuê nhà nào của tiểu bang hay địa phương là hành vi bất hợp pháp. Tương tự, nếu chủ nhà từ chối nhận một phần khoản thanh toán hỗ trợ tiền thuê nhà thay cho người thuê nhà, vì chủ nhà không muốn xác minh một số thông tin nhất định như tiền thuê nhà mà người thuê nhà còn nợ, điều này sẽ cấu thành hành vi phân biệt đối xử về "nguồn thu nhập".

Để biết thêm thông tin về các chương trình hỗ trợ tiền thuê nhà và các biện pháp bảo vệ người thuê nhà khác trong đại dịch COVID-19 tại California, vui lòng truy cập Sáng Kiến Nhà Ở Là Điều Cốt Lõi (Housing is Key initiative) của California tại housing.ca.gov.

- **Nhà cung cấp nhà ở có thể nhận hỗ trợ tiền thuê nhà thay mặt cho một số người thuê nhà mà không như thế với những người khác vì đặc điểm được bảo vệ không?**

Không. Việc nhà cung cấp nhà ở từ chối nhận tiền thuê nhà từ (hoặc thay mặt cho) người thuê nhà vì chủng tộc, dân tộc, nguồn gốc quốc gia, tình trạng khuyết tật, tình trạng gia đình hoặc đặc điểm được bảo vệ khác là hành vi bất hợp pháp.

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

PHÂN BIỆT ĐỐI XỬ VỀ TÌNH TRẠNG KHUYẾT TẬT VÀ CÁC ĐIỀU CHỈNH HỢP LÝ

- **Luật pháp về nhà ở công bằng tại California có nghiêm cấm 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 không?**

Có. Việc nhà cung cấp nhà ở quấy rối, phân biệt đối xử hay đối xử ít thiện chí hơn với một người thuê nhà do tình trạng khuyết tật thực sự hay theo nhận thức của người đó là hành vi bất hợp pháp. Khuyết tật là một tình trạng gây ra các hạn chế lớn trong cuộc sống và bao gồm cả những khuyết tật thể chất và khuyết tật tinh thần (kể cả các tình trạng sức khỏe tâm thần). Việc bị nhiễm 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. Việc bị nhiễm COVID-19 cũng có thể gây ra tình trạng khuyết tật nếu bệnh dẫn đến các tình trạng bệnh lý như viêm phổi. Nhiễm COVID-19 cũng có thể làm trầm trọng hơn các tình trạng khuyết tật hiện tại.

- **Nhà cung cấp nhà ở có thể yêu cầu xác minh tình trạng khuyết tật thực sự hay theo nhận thức của người thuê nhà liên quan đến bệnh COVID-19 khi đưa ra quyết định về nhà ở không?**

Việc nhà cung cấp nhà ở hỏi bất kỳ người thuê nhà tiềm năng hay hiện tại nào về tình trạng khuyết tật thực sự hay theo nhận thức của người đó, bao gồm cả khuyết tật liên quan đến COVID-19 là hành vi bất hợp pháp. Tương tự, nhà cung cấp nhà ở không thể 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 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 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?**

Có. 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 về khách ở lại qua đêm để chấp thuận yêu cầu của một người thuê nhà về việc cho phép thành viên gia đình, bạn bè hay nhà cung cấp dịch vụ chăm sóc sức khỏe ở lại tại căn hộ đi 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.

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

■ Nếu người thuê nhà yêu cầu điều chỉnh hợp lý vì tình trạng khuyết tật liên quan đến COVID-19, 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 mức độ cần thiết của điều chỉnh được yêu cầu của cá nhân đó, bao gồm cả các chuyên gia y tế, nhân viên chăm sóc sức khỏe, nhóm hỗ trợ hay người chăm sóc.

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

PHÂN BIỆT ĐỐI XỬ VỀ TUỔI TÁC

■ Một tài sản nhà ở có người thuê nhà/cư dân thuộc mọi lứa tuổi có thể giới hạn những người cao tuổi sử dụng các khu vực chung hoặc phân biệt đối xử hoặc cô lập dựa trên tuổi tác hay không?

Không. Ngay cả khi nhà cung cấp nhà ở có chủ đích tốt là bảo vệ người thuê nhà hoặc cư dân cao tuổi, việc phân biệt đối xử với người thuê nhà hoặc cư dân 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 hay cư dân là hành vi bất hợp pháp. Ví dụ: khi không có lệnh y tế công cộng, việc tách riêng người thuê nhà cao tuổi bằng cách cô lập họ theo tuổi tác vào một khu vực trong nhà ở cho thuê hay chỉ từ chối cho phép những 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 những người thuê nhà tuân thủ các lệnh y tế công cộng của địa phương, tiểu bang và liên bang.

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

SỬA CHỮA VÀ CƠ SỞ

■ 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 mọi căn hộ cho thuê tuân thủ pháp luật. Tuy nhiên, nhà cung cấp nhà ở cần sử dụng 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.

■ 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 nhà 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 những người thuê nhà như nhau. Việc cho phép hay hạn chế tiếp cận các cơ sở dựa trên bất kỳ điều kiện được bảo vệ nào, bao gồm cả tình trạng khuyết tật, chủng tộc, nguồn gốc quốc gia hay tuổi tác đều là hành vi bất hợp pháp.

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

CÁCH NỘP ĐƠN KHIẾU NẠI

Sở Việc Làm và Nhà Ở Công Bằng

dfeh.ca.gov

Số Điện Thoại Miễn Cước: 800.884.1684

TTY: 800.700.2320

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 điếc hoặc khiếm thính hay khiếm ngôn, thông qua Dịch Vụ Chuyển Tiếp California (California Relay Service) (711), hoặc quý vị có thể liên hệ với chúng tôi theo thông tin ở trên.