

Luật về Động Vật Hỗ Trợ Cảm Xúc và Nhà Ở Công Bằng



FAQ

Sở Việc Làm và Nhà Ở Công Bằng (Department of Fair Employment and Housing, DFEH) là cơ quan về dân quyền của California. Trong các luật mà DFEH thực thi, có Luật về Việc Làm và Nhà Ở Công Bằng (Fair Employment and Housing Act) cùng các quy định thi hành luật.¹

Những luật này bảo vệ người thuê nhà và cư dân không bị phân biệt đối xử trên cơ sở khuyết tật, cũng như yêu cầu người cho thuê, công ty quản lý bất động sản, hiệp hội chủ nhà và các nhà cung cấp chỗ ở khác điều chỉnh hợp lý với người khuyết tật để họ có thể sử dụng và tận hưởng cơ hội nhà ở. Khi nhà cung cấp chỗ ở không cho phép thú nuôi hoặc hạn chế các loại, kích thước hoặc số lượng thú nuôi mà một người có thể có, luật pháp California thường yêu cầu nhà cung cấp chỗ ở có biện pháp điều chỉnh hợp lý với người khuyết tật để cho phép họ sống với động vật hỗ trợ cảm xúc (ESA) nhằm giúp người đó kiểm soát khuyết tật của mình.

Để hỗ trợ nhà cung cấp chỗ ở, người thuê nhà, cư dân và những người khác hiểu rõ và tuân theo luật pháp California, DFEH có giải đáp cho những câu hỏi thường gặp về ESA.

1 | ESA có phải là thú nuôi không?

Không. ESA là động vật hỗ trợ cảm xúc, nhận thức hoặc tương tự khác cho người khuyết tật để giúp họ kiểm soát các triệu chứng khuyết tật của họ. ESA cũng có nghĩa là động vật an ủi hay động vật hỗ trợ.²

2 | ESA có phải là động vật phục vụ không?

Không. ESA khác với động vật phục vụ. Động vật phục vụ nghĩa là động vật được huấn luyện để thực hiện các nhiệm vụ cụ thể để hỗ trợ người khuyết tật, bao gồm khuyết tật thể chất, cảm giác, tâm thần, trí tuệ hoặc khuyết tật tâm thần khác. Ví dụ như chó dẫn đường là động vật phục vụ, hỗ trợ người mù hoặc có thị giác kém di chuyển, và chó báo hiệu là động vật phục vụ cảnh báo cho người điếc hoặc lạng tai về âm thanh. ESA không phải là động vật phục vụ vì ESA không được huấn luyện cụ thể để hỗ trợ người khuyết tật.³ Đối với các quy tắc áp dụng cho động vật phục vụ không có trong phần FAQ này, hãy xem Bộ Luật Quy Chế California (California Code of Regulations), tiêu đề 2, phần 12185.

1 Luật Chính Phủ § 12900 và các điều luật sau đó; Bộ Luật Quy Chế Cal., tiêu đề 2, § 11000 và các điều luật sau đó

2 Bộ Luật Quy Chế Cal., tiêu đề 2, § 12005(d).

3 Bộ luật Quy Chế Cal., tiêu đề 2, § 12005(d).

Luật về Động Vật Hỗ Trợ Cảm Xúc và Nhà Ở Công Bằng

3 | Nhà cung cấp chỗ ở có thể cấm người thuê nhà hoặc cư dân có ESA không?

Nhà cung cấp chỗ ở được phép có các quy tắc về thú nuôi, bao gồm cấm thú nuôi; cấm một số loại thú nuôi như động vật lớn hoặc động vật hoang dã; hoặc cấm hoạt động gây phiền do thú nuôi gây ra như sữa liên tục.⁴ Tuy nhiên, nếu người thuê nhà hoặc cư dân có nhu cầu ESA liên quan đến khuyết tật, thì nhà cung cấp chỗ ở phải cho phép người đó có động vật như là một biện pháp điều chỉnh hợp lý, trừ khi nhà cung cấp chỗ ở có thể cho thấy áp dụng trường hợp ngoại lệ.⁵

4 | Sự điều chỉnh hợp lý là gì?

Sự điều chỉnh hợp lý là sự thay đổi cần thiết đối với các quy tắc hoặc chính sách của nhà cung cấp chỗ ở, cho phép người khuyết tật có cơ hội bình đẳng sử dụng và tận hưởng nhà ở. Khi nhà cung cấp chỗ ở có các quy tắc hạn chế loại, kích thước hoặc số lượng thú nuôi và người thuê nhà hoặc cư dân yêu cầu sự điều chỉnh hợp lý để có ESA, thì nhà cung cấp chỗ ở phải cho phép có ESA hoặc nhanh chóng tham gia “quy trình tương tác” với người thuê nhà hoặc cư dân để xác định có cho phép ESA không.⁶

5 | Nếu một người yêu cầu điều chỉnh hợp lý để có ESA, nhà cung cấp chỗ ở có thể yêu cầu loại giấy tờ gì?

Nếu tình trạng khuyết tật của người thuê nhà hoặc cư dân (hoặc nhu cầu cần sự điều chỉnh hợp lý) không rõ ràng hoặc biểu hiện bên ngoài, thì nhà cung cấp chỗ ở có thể (nhưng không bắt buộc) đề nghị giấy tờ hỗ trợ yêu cầu sự điều chỉnh hợp lý của người đó để có ESA. Tuy nhiên, người thuê nhà hoặc cư dân không bắt buộc phải tiết lộ tình trạng khuyết tật của mình; thay vì vậy, họ chỉ cần tiết lộ thông tin đủ để ghi nhận nhu cầu ESA liên quan đến khuyết tật của họ.⁷ Giấy tờ xác thực tình trạng khuyết tật và/hoặc nhu cầu về sự điều chỉnh hợp lý của cá nhân để có ESA có thể bao gồm bản trình bày đáng tin cậy của chính cá nhân hoặc biên nhận phúc lợi khuyết tật của họ. Ngoài ra, giấy tờ này có thể đến từ bất kỳ bên thứ ba đáng tin cậy nào biết về tình trạng khuyết tật hay nhu cầu ESA liên quan đến khuyết tật của cá nhân đó, như nhà cung cấp dịch vụ chăm sóc sức khỏe, nhà trị liệu, nhân viên xã hội, nhà cung cấp dịch vụ không phải y tế, thành viên của nhóm hỗ trợ đồng cảnh ngộ, cha/mẹ, con cái hoặc người thân khác.⁸ Việc xác định bên thứ ba có đáng tin cậy không tùy theo từng trường hợp và có thể xem xét mức độ biết rõ của bên thứ ba về tình trạng khuyết tật và/hoặc nhu cầu ESA liên quan đến khuyết tật của cá nhân đó.⁹

4 Nhiều luật bảo vệ khả năng một người có thú nuôi trong một số loại hình nhà ở. Ví dụ như Đạo Luật về Nhà Ở Thân Thiện với Thú Nuôi California (California Pet Friendly Housing Act) (Bộ Luật về Sức Khỏe & An Toàn (Health & Safety Code) § 50466) yêu cầu các cơ sở do Sở Phát Triển Nhà Ở và Cộng Đồng California (California Department of Housing and Community Development) tài trợ vào năm 2018 trở đi thường cho phép cư dân có thú nuôi. Tương tự như vậy, luật pháp liên bang thường cho phép cư dân có thú nuôi trong nhà ở “công cộng” dành cho người có thu nhập thấp (42 U.S.C. § 1437z-3) và nhà ở thuê do liên bang tài trợ dành cho người cao tuổi hoặc người khuyết tật (12 U.S.C. § 1701r-1 và 24 C.F.R. § 5.300 và các điều luật sau đó).

5 Bộ Luật Quy Chế Cal., tiêu đề 2, §§ 12176 – 12180.

6 Bộ Luật Quy Chế Cal., tiêu đề 2, §§ 12176 – 12180.

7 Bộ Luật Quy Chế Cal., tiêu đề 2, § 12178.

8 Bộ Luật Quy Chế Cal., tiêu đề 2, § 12178(a)-(e).

9 Bộ Luật Quy Chế Cal., tiêu đề 2, § 12178(f)-(g).

Luật về Động Vật Hỗ Trợ Cảm Xúc và Nhà Ở Công Bằng

6 | ESA có phải được đăng ký để đủ điều kiện được điều chỉnh hợp lý không?

Không. Không có yêu cầu pháp lý nào về việc động vật phải được “đăng ký” hoặc “chứng nhận” để là ESA. Các doanh nghiệp khẳng định đăng ký hoặc chứng nhận ESA đang tính phí dịch vụ không cần thiết để xác lập tính cần thiết của việc điều chỉnh hợp lý.

7 | Các chứng nhận trực tuyến hoặc thẻ ID, thẻ hoặc áo mà động vật mặc có xác lập chắc chắn nhu cầu ESA liên quan đến khuyết tật của một người không?

Như được giải thích đầy đủ hơn trong FAQ #5, khi tình trạng khuyết tật của một người hoặc nhu cầu điều chỉnh hợp lý của họ để có ESA không hiển nhiên hoặc rõ ràng, thì nhà cung cấp chỗ ở có thể đề nghị giấy tờ để hỗ trợ yêu cầu của người đó. Giấy tờ xác thực về tình trạng khuyết tật của cá nhân và/hoặc nhu cầu điều chỉnh hợp lệ để có ESA của họ có thể bao gồm giấy tờ từ bất kỳ bên thứ ba đáng tin cậy nào biết về tình trạng khuyết tật hay nhu cầu ESA liên quan đến khuyết tật của cá nhân. Nói chung, áo hoặc thẻ mà động vật đeo hoặc mặc, thẻ nhận diện ESA, hoặc giấy chứng nhận xác định động vật là ESA không xác lập chắc chắn tình trạng khuyết tật hoặc nhu cầu điều chỉnh hợp lý. Tuy nhiên, có nhiều chuyên viên chăm sóc sức khỏe hợp pháp, có giấy phép cung cấp dịch vụ qua internet. Giấy tờ từ dịch vụ trực tuyến dựa trên “đánh giá cá nhân” do chuyên viên chăm sóc sức khỏe có giấy phép thực hiện có thể xác lập chắc chắn tình trạng khuyết tật hoặc nhu cầu điều chỉnh hợp lý. Nhằm mục đích này, “đánh giá cá nhân” nghĩa là đánh giá dựa trên thông tin thể hiện cá nhân có khuyết tật, mô tả sự điều chỉnh cần thiết (bao gồm các loại động vật), và mối liên hệ giữa tình trạng khuyết tật của cá nhân với mức độ cần thiết của sự điều chỉnh theo yêu cầu để người khuyết tật có cơ hội công bằng sử dụng và tận hưởng cơ hội chỗ trú ngụ hoặc nhà ở.

Nếu một người yêu cầu ESA có bằng chứng chứng nhận hoặc vật dụng khác không ghi chép đầy đủ tình trạng khuyết tật hoặc nhu cầu ESA của họ hoặc không dựa trên đánh giá cá nhân, thì nhà cung cấp chỗ ở không thể chỉ cứ từ chối yêu cầu điều chỉnh hợp lý; mà cá nhân đó phải được phép cung cấp thông tin xác thực khác.¹⁰

8 | Khi nào nhà cung cấp chỗ ở có thể từ chối yêu cầu ESA giúp một người kiểm soát tình trạng khuyết tật của họ?

Sau khi người thuê nhà hoặc cư dân cho thấy rằng họ có nhu cầu ESA liên quan đến khuyết tật, nhà cung cấp chỗ ở có thể từ chối yêu cầu chỉ trong các trường hợp giới hạn sau đây: (a) khi việc cho phép có ESA sẽ gây ra gánh nặng tài chính và hành chính quá mức cho nhà cung cấp chỗ ở, (b) khi việc cho phép ESA sẽ dẫn đến sự thay đổi cơ bản công việc kinh doanh của nhà cung cấp chỗ ở, hoặc (c) khi động vật dẫn đến mối đe dọa trực tiếp đến sức khỏe hoặc sự an toàn của người khác (nghĩa là

¹⁰ Bộ Luật Quy Chế Cal., tiêu đề 2, § 12185(c).

Luật về Động Vật Hỗ Trợ Cảm Xúc và Nhà Ở Công Bằng

nguy cơ gây hại cơ thể đáng kể) hoặc sẽ gây ra thiệt hại vật chất đáng kể cho tài sản của người khác, và hậu quả nguy hại không thể giảm hoặc loại bỏ đầy đủ bằng sự điều chỉnh hợp lý. Điều này phải được quyết định theo từng trường hợp và dựa trên bằng chứng xác thực và khách quan, không phải theo khuôn khổ hoặc giả định.¹¹

9 | Một người có thể có nhiều ESA không?

Có. Khi người thuê nhà hoặc cư dân yêu cầu sự điều chỉnh hợp lý để có nhiều ESA, thì nhà cung cấp chỗ ở thường sẽ tuân theo hướng dẫn trong FAQ #3 - #8. Nếu nhu cầu có nhiều ESA không rõ ràng, thì nhà cung cấp chỗ ở có thể yêu cầu giấy tờ xác minh nhu cầu có nhiều động vật liên quan đến khuyết tật, hoặc có thêm các động vật khi cá nhân đã có một động vật. Tuy nhiên, nhà cung cấp chỗ ở có thể cân nhắc liệu mọi ảnh hưởng từ nhiều động vật trong cùng một căn hộ có khác nào là gánh nặng quá mức hoặc thay đổi cơ bản chương trình nhà ở không. Để biết thêm thông tin, vui lòng xem FAQ #8 “Khi nào nhà cung cấp chỗ ở có thể từ chối yêu cầu ESA giúp một người kiểm soát tình trạng khuyết tật của họ?”

10 | Nhà cung cấp chỗ ở có thể thu phí hoặc tiền thuê để có ESA không?

Không. Nhà cung cấp chỗ ở không được thu phí “đặt cọc thú nuôi”, “tiền thuê thú nuôi” hoặc bất kỳ khoản phí hoặc tiền thuê nào khác vì ESA đối với một người có ESA cho dù họ thu các khoản phí, tiền cọc hoặc tiền thuê khác từ người thuê nhà khác. Ngoài ra, nhà cung cấp chỗ ở không được yêu cầu một người có ESA phải có bảo hiểm trách nhiệm bao trả cho động vật. Tuy nhiên, người có ESA có thể được yêu cầu chi trả phí sửa chữa thiệt hại do động vật gây ra cho cơ sở, ngoại trừ các hao mòn thông thường.¹²

11 | Nhà cung cấp chỗ ở có thể giới hạn giống, kích thước hoặc cân nặng của ESA không?

Không. Không được phép áp đặt những hạn chế về giống, kích thước hoặc cân nặng của ESA, bao gồm những hạn chế do công ty bảo hiểm áp đặt. Tuy nhiên, tùy từng trường hợp, nhà cung cấp chỗ ở có thể từ chối yêu cầu có ESA dẫn đến mối đe dọa trực tiếp đến sức khỏe hoặc sự an toàn của người khác hoặc có thể gây ra thiệt hại vật chất đáng kể cho tài sản của người khác.¹³ Ví dụ như chính sách cấm người thuê nhà nuôi chó pit bull là trái pháp luật; tuy nhiên, nếu một con chó pit bull cụ thể thường gầm gừ hoặc tìm cách cắn những người thuê nhà khác trong cơ sở và rủi ro chó cắn người không thể giảm đầy đủ bằng biện pháp điều chỉnh hợp lý, thì nhà cung cấp chỗ ở có thể có lý do chính đáng để từ chối sự điều chỉnh hợp lý cho phép người thuê nhà giữ con chó đó làm ESA. Để biết thêm thông tin, hãy xem FAQ #8 “Khi nào nhà cung cấp chỗ ở có thể từ chối yêu cầu ESA giúp một người kiểm soát tình trạng khuyết tật của họ?”

11 Bộ Luật Quy Chế Cal., tiêu đề 2, § 12185(c).

12 Bộ Luật Quy Chế Cal., tiêu đề 2, § 12185(d).

13 Bộ Luật Quy Chế Cal., tiêu đề 2, § 12185(d).

Luật về Động Vật Hỗ Trợ Cảm Xúc và Nhà Ở Công Bằng

12 | Nếu một người có ESA là sự điều chỉnh hợp lý, thì nhà cung cấp chỗ ở có thể áp đặt những quy tắc nào lên động vật?

Những điều kiện hợp lý có thể được áp đặt lên việc sử dụng ESA nhằm đảm bảo nó nằm trong khả năng kiểm soát của người khuyết tật hoặc cá nhân đang hỗ trợ cho người khuyết tật, như những giới hạn về xử lý chất thải và hành vi của động vật mà có thể dẫn đến sự phiền toái, miễn là những điều kiện này không cản trở việc thực hiện nhiệm vụ thông thường của động vật. Ví dụ như tiếng sủa liên tục của chú chó hỗ trợ cảm xúc có thể vi phạm những giới hạn hợp lý liên quan đến sự khó chịu. Bất cứ điều kiện nào như vậy không được có tính hạn chế hơn những điều kiện được áp dụng lên các động vật khác trong cơ sở.

13 | Dự Luật 468 có thay đổi luật về nhà ở công bằng California đối với ESA không?

Không. Vào năm 2021, California đã ban hành Dự Luật 468, trong số những quy định khác, yêu cầu doanh nghiệp bán chó hỗ trợ cảm xúc và/hoặc áo, thẻ hoặc giấy chứng nhận ESA thông báo cho người mua biết rằng ESA không được đào tạo cụ thể để trở thành chó phục vụ và không được phép có quyền cũng như đặc quyền theo luật pháp đối với chó dịch vụ. (Để biết thêm thông tin về động vật phục vụ như chó dẫn đường và chó hiệu lệnh, hãy xem FAQ #2 “ESA có phải là động vật phục vụ không?”) AB 468 cũng đề ra nhiều điều kiện về chuyên viên chăm sóc sức khỏe cung cấp hồ sơ liên quan đến nhu cầu sử dụng chó hỗ trợ cảm xúc của cá nhân. Điều quan trọng là AB 468 không “hạn chế hoặc thay đổi rõ ràng luật liên bang và tiểu bang hiện tại liên quan đến quyền được điều chỉnh hợp lý và tiếp cận công bằng nhà ở của một người,”¹⁴ và Luật về Việc Làm và Nhà Ở Công Bằng làm mất hiệu lực của bất kỳ luật tiểu bang nào trong phạm vi ngụ ý yêu cầu hoặc cho phép bất kỳ tình trạng phân biệt đối xử trái pháp luật về nhà ở nào, bao gồm từ chối sự điều chỉnh hợp lý.¹⁵ Do đó, nhà cung cấp chỗ ở phải cho phép điều chỉnh hợp lý để có ESA theo các quy tắc được trình bày và nêu trong phần FAQ này, bao gồm những quy tắc hiện tại về loại giấy tờ xác lập nhu cầu điều chỉnh hợp lý để có ESA liên quan đến khuyết tật của một người.

Nếu quý vị cho rằng mình là nạn nhân của hành vi phân biệt đối xử, hãy liên hệ 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

¹⁴ Bộ Luật về Sức Khỏe & An Toàn § 122319(b).

¹⁵ Luật Chính Phủ § 12955.6.