

情感支持型动物和 《公平住房法》



FAQ

民权局 (Civil Rights Department, CRD) 是加州的民权机构。《公平就业和住房法案》 (Fair Employment and Housing Act) 及其实施条例在 CRD 所执行的法律之列。¹

该等法律可保护承租人和居民免受基于残疾的歧视，并且规定房东、物业管理公司、业主协会和其他住房提供者应为残疾人士提供合理便利安排，以便他们能够使用和享受住房机会。对于住房提供者不接受宠物或者对某人能够饲养的宠物种类、大小或数量作出限制等情况，加州法律通常规定，住房提供者应为残疾人士提供合理便利安排，允许他们与协助自己管理残疾状况的情感支持型动物 (emotional support animal, ESA) 同住。

为协助住房提供者、承租人、居民和其他人理解和遵守加州法律，CRD 提供了与 ESA 相关的常见问题解答。

1 | ESA 是否属于宠物？

否。ESA 是为残疾人士提供情感、认知或其他类似支持以协助其管理残疾症状的动物。ESA 亦称为安抚动物或支持型动物。²

2 | ESA 是否属于服务型动物？

否。ESA 与服务型动物不同。服务型动物是指接受过开展特定任务的培训、能够为残疾（包括身体残疾、感官障碍、精神残疾、智力障碍或其他精神残疾）人士提供协助的动物。例如，导引犬属于为失明或视力障碍人士提供引导的服务型动物，信号犬则属于提醒失聪或听力障碍人士的服务型动物。ESA 不属于服务型动物，因为 ESA 没有接受过为残疾人士提供协助的专门培训。³ 请参阅《加州法规集》 (California Code of Regulations) 第 2 篇第 12185 条，以了解本常见问题解答中未涵盖的服务型动物的适用规定。

1 《政府法典》第 12900 条及后续条款；《加州法规集》第 2 篇第 11000 条及后续条款。

2 《加州法规集》第 2 篇第 12005(d) 条。

3 《加州法规集》第 2 篇第 12005(d) 条。

■ 情感支持型动物和《公平住房法》

3 | 住房提供者是否可以禁止承租人或居民饲养 ESA?

住房提供者可以制定宠物规定，包括禁止饲养宠物；禁止饲养大型或野生动物等特定类型的宠物；或者禁止宠物引起滋扰性活动，例如不停地叫。⁴ 然而，如果承租人或居民因为残疾而需要饲养 ESA，住房提供者必须允许其饲养动物以作为合理便利安排，但住房提供者能够证明适用例外情况的情形除外。⁵

4 | 合理便利安排是什么？

合理便利安排是指对住房提供者的规定或政策作出必要变更，以便残疾人士能够平等地使用和享受住房。如果住房提供者有规定对宠物种类、大小或数量进行限制，而承租人或居民申请饲养 ESA 的合理便利安排，则住房提供者必须允许饲养 ESA 或者立即参与与承租人或居民进行的“互动过程”，以确定是否允许饲养 ESA。⁶

5 | 如果某人申请饲养 ESA 的合理便利安排，住房提供者可以要求其提供哪类文件？

如果承租人或居民的残疾状况（或者合理便利安排需求）不明显，住房提供者可以（但并非必须）要求其出示相关文件以为饲养 ESA 的合理便利安排申请提供佐证。然而，承租人或居民不需要披露其残疾状况；相反，他们仅需披露足够的信息，以证明其因为残疾而需要饲养 ESA。⁷ 用于证明个人残疾状况和/或饲养 ESA 的合理便利安排需求的可靠文件包括个人的可信声明或残疾人福利领取凭证。此外，此类文件也可来自了解个人残疾状况或残疾相关 ESA 需求的任何可靠第三方，如医疗保健提供者、治疗师、社工、非医疗服务提供者、同伴支持小组成员、父母、子女或其他亲属。⁸ 判断第三方是否可靠视具体情况而定，可考虑第三方对个人残疾状况和/或残疾相关 ESA 需求的了解程度。⁹

6 | 为获得合理便利安排的资格，是否必须对 ESA 进行登记？

否。没有法律规定必须对动物进行“登记”或“认证”才能使其成为 ESA。要求登记或认证 ESA 的企业将收取不必要的服务费用来确定合理便利安排的必要性。

4 有多部法律对个人在特定类型的住房中饲养动物提供保护。例如，《加州宠物友好型住房法案》(California Pet Friendly Housing Act)（《健康与安全法》(Health & Safety Code) 第 50466 条）规定，加州住房和社区发展部 (California Department of Housing and Community Development) 于 2018 年或之后出资修建的房屋应允许居民饲养宠物。同样，联邦法律通常允许居民在低收入“公共”住房（《美国法典》第 42 篇第 1437z-3 条）和联邦政府出资补助的老年人或残疾人士出租住房（《美国法典》第 12 篇第 1701r-1 条和《美国联邦法规》第 24 篇第 5.300 条及后续条款）中饲养宠物。

5 《加州法规集》第 2 篇第 12176-12180 条。

6 《加州法规集》第 2 篇第 12176-12180 条。

7 《加州法规集》第 2 篇第 12178 条。

8 《加州法规集》第 2 篇第 12178(a)-(e) 条。

9 《加州法规集》第 2 篇第 12178(f)-(g) 条。

■ 情感支持型动物和《公平住房法》

7 | 在线认证或动物佩戴的 ID 卡、标牌或背心是否能够可靠地证明某人因为残疾而需要 ESA?

如常见问题解答 5 中详述，倘若某人的残疾状况或饲养 ESA 的合理便利安排需求不明显，住房提供者可以要求其出示辅助证明其申请的文件。用于证明个人残疾状况和/或饲养 ESA 的合理便利安排需求的可靠文件包括了解个人残疾状况或残疾相关 ESA 需求的任何可靠第三方提供的文件。通常而言，动物佩戴的背心或标牌、ESA 身份识别卡或者将动物识别为 ESA 的证书本身无法可靠地证明残疾状况或合理便利安排需求。但是，有许多合法的持照医疗保健专业人员在网上提供此类服务。通过基于持照医疗保健专业人员所开展“个性化评估”的网上服务提供的文件能够可靠地证明个人的残疾状况或合理便利安排需求。就此而言，“个性化评估”是指基于以下信息所开展的评估：证明个人有残疾状况，描述所需便利安排（包括动物种类），以及说明个人残疾状况与所要求便利安排对于让残疾人平等使用和享受住宅或住房机会有何必要性之间的关系。

如果申请 ESA 者出示的认证或其他项目无法充分证明其残疾状况或 ESA 需求或者并非基于个性化评估，住房提供者不得简单地拒绝合理便利安排申请，而是必须允许个人提供其他可靠信息。¹⁰

8 | 在哪些情况下住房提供者可以拒绝协助某人管理残疾状况的 ESA 申请?

承租人或居民证明其因为残疾而需要 ESA 之后，住房提供者仅可在下列有限的情况下拒绝该申请：(a) 允许饲养 ESA 会给住房提供者带来不必要的财政和管理负担；(b) 允许饲养 ESA 会对住房提供者的业务造成根本性改变；或者 (c) 动物会对他人健康或安全构成直接威胁（即重大身体伤害风险）或者会对他人财产造成重大物理损害，并且该等损害无法通过合理便利安排充分减轻或消除。拒绝决定须视具体情况作出，且必须以可靠、客观的证据，而不是刻板印象或假设为依据。¹¹

¹⁰ 《加州法规集》第 2 篇第 12185(c) 条。

¹¹ 《加州法规集》第 2 篇第 12185(c) 条。

■ 情感支持型动物和《公平住房法》

9 | 是否可以饲养多只 ESA?

可以。若承租人或居民提出饲养多只 ESA 的合理便利安排申请，住房提供者通常应遵循常见问题解答 3-8 中的指南。如果饲养多只 ESA 的需求不明显，住房提供者可以要求承租人或居民提供文件，以确认其因为残疾而需要饲养多只动物或者需要在现有一只动物的基础上再饲养几只动物。但是，住房提供者可以考虑在同一住房内饲养多只动物产生的整体影响是否会造成不必要的负担或住房计划发生根本性改变。请参阅常见问题解答 8 “在哪些情况下住房提供者可以拒绝协助某人管理残疾状况的 ESA 申请？”，以了解更多信息。

10 | 住房提供者是否可以收取饲养 ESA 的费用或租金？

不可以。住房提供者不得因为 ESA 向饲养 ESA 者收取“宠物保证金”、“宠物租金”或者任何其他费用或租金，即使对其他承租人收取该等额外费用、保证金或租金也是如此。此外，住房提供者不得要求饲养 ESA 者购买动物责任保险。但是，饲养 ESA 者可能需要承担动物对房屋造成的损坏维修费用，正常磨损除外。¹²

11 | 住房提供者是否可以对 ESA 的品种、大小或重量作出限制？

不可以。禁止对 ESA 的品种、大小或重量作出限制，包括保险公司规定的限制。但是，住房提供者可以视具体情况拒绝对他人健康或安全构成直接威胁或者会对他人财产造成重大物理损害的 ESA 申请。¹³ 例如，禁止承租人饲养比特犬的政策是不合法的；但是，如果特定比特犬经常在住宅大楼中对着他人狂吠或试图咬其他承租人，并且此类犬只咬伤他人的风险无法通过其他合理便利安排充分降低，住房提供者有理由拒绝承租人将特定犬只作为 ESA 的合理便利安排要求。请参阅常见问题解答 8 “在哪些情况下住房提供者可以拒绝协助某人管理残疾状况的 ESA 申请？”，以了解更多信息。

12 | 如果承租人或居民饲养 ESA 以作为合理便利安排，住房提供者可以针对 ESA 制定哪些规定？

住房提供者可以对饲养 ESA 提出合理条件，以确保其能得到残疾人士或为残疾人士提供协助者的有效控制，例如对废弃物处置和构成滋扰的动物行为作出限制，前提是该等条件不得干扰动物正常履行职责。例如，情感支持型犬只不停地叫可能会违反与滋扰相关的合理限制。任何此类条件的限制程度应与对住宅大楼中其他动物提出的条件相同。

¹² 《加州法规集》第 2 篇第 12185(d) 条。

¹³ 《加州法规集》第 2 篇第 12185(d) 条。

■ 情感支持型动物和《公平住房法》

13 | 《第 468 号议会法案》(Assembly Bill 468) 是否对加州与 ESA 相关的《公平住房法》作出更改?

否。2021 年，加州颁布《第 468 号议会法案》，规定出售情感支持型犬只和/或 ESA 背心、标牌或证书的企业须告知买方 ESA 没有接受过服务型犬只相关的专门培训，且其不享有法律对服务型犬只规定的权利和特权。（请参阅常见问题解答 2 “ESA 是否属于服务型动物？”，以了解关于导引犬和信号犬等服务型动物的更多信息）同时，《第 468 号议会法案》对医疗保健从业者就个人需要情感支持型犬只提供证明文件也施加了一些条件。重要的是，《第 468 号议会法案》没有明确“对与个人获得合理便利安排以及公平获得住房的权利相关的现行联邦和州法律作出限制或更改”¹⁴，并且如果任何州法律欲要求或允许进行任何非法的住房歧视，包括拒绝提供合理便利安排，《公平就业和住房法案》会将该等法律作废。¹⁵ 因此，根据本常见问题解答中所述和引用的规定，包括有关哪类文件能证明个人因为残疾而需要饲养 ESA 的合理便利安排的现行规定，住房提供者必须提供 ESA 方面的合理便利安排。

如果您认为自己遭到歧视，请联系 CRD。

提出投诉

民权局

calcivilrights.ca.gov/complaintprocess

免费电话：800.884.1684

TTY：800.700.2320

如果您因残疾而需要合理便利安排，CRD 可协助您提出投诉。您可通过上述任何方式与我们联系，失聪、有听力障碍或言语障碍的人士则请使用加州转接服务 (711) 与我们联系。

如需本指南的其他翻译版本，请访问：www.calcivilrights.ca.gov/posters/Housing

¹⁴ 《健康与安全法》第 122319(b) 条。

¹⁵ 《政府法典》第 12955.6 条。