

残障人士的住房和合理改造

FAQ

加州法律保护人们在住房方面不受歧视。该法律被称为《公平就业和住房法案》或简称**FEHA**。当一位残障人士需要对其住房单元或公共区域进行改造,以便他们能够平等地获得住房时,**FEHA**可要求此人的房东、房主协会或其他类型的住房提供者同意这一请求。该主题通常被称为“合理改造”。

本文通过回答常见问题(**FAQ**)概述合理改造。这些**FAQ**未涉及与合理改造相关的所有问题和情况,也不涉及“合理便利设施”或其他残障人士住房保护的单独主题。¹

1 | 什么是合理改造?

合理改造是对现有住房的实体场所进行改变,从而使残障人士有平等的机会获得、使用或享受住房。² 合理改造的示例包括:

- 在厕所或淋浴间安装扶手杆,让身体有残障的人能够安全地使用其住房单元的浴室
- 加宽门道和降低橱柜,使使用轮椅的居民更容易进出房间
- 在公寓大楼的入口或其他公共区域安装坡道,以便使租户能够使用助行器等移动辅助设备进出
- 在失聪居民的住房单元安装闪光门铃或紧急报警器
- 将盲文添加到住宅区公共空间的标志中,以便盲人居民可以访问信息

FEHA适用于所有住房提供者,包括物业管理公司、房东和房主协会(**HOA**)。³ 住房提供者必须允许残障人士或代表他们的人有机会对现有住房进行合理改造,除非有例外情况(见下文常见问题6)。⁴

2 | 在加州公平住房法下,什么是“残障”?

在**FEHA**下,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。⁵ ‘主要生活活动’定义广泛,包括例如身体活动(如走路、洗澡和站立)、精神活动(如思考、阅读和集中注意力)和社会活动(如与他人互动)。⁶

1 关于合理便利设施和合理改造的规定位于《加州法规》第2篇第12176至12185节。关于防止与残障有关的住房歧视的更多信息位于CRD的概况介绍“残障歧视”中,其网址为: <https://bit.ly/3TZIUdI>

2 《加州法规》第2篇, § 12176(b)。

3 《加州法规》第2篇, § 12005(v), (w), 12167(d)。

4 《加州法规》第2篇, 12176(d)。

5 《政府法典》§ 12926 (i), (j), (m)。

6 《政府法典》§ 12926(j)(1)(C), (m)(1)(B)(iii);《加州法规》第2篇, § 11065(l)。

3 | 需要怎样请求合理改造？

不必使用任何特定的词语或方法提出合理改造的请求。⁷ 当申请人因残障而以口头或书面形式或者通过代表要求对住房进行改造时，即提出了合理改造的请求，无论“合理改造”一词是否被用作该请求的一部分。可在任何时候提出合理改造的请求，包括在申请过程中、购买或租赁前、寻求或享受住房机会时、租赁或占用住房期间、诉讼期间、审判时或审判后，以及在适。⁸

4 | 住房提供者是否可要求证明所请求的改造是必要的？

是的，但只有当残障情况或改造的需要对考虑该请求的人而言不明显或不知道时。例如，如果一位住在共管公寓的居民因为使用轮椅而请求HOA允许在建筑物的入口处安装坡道，那么该残障情况和改造的需要将是显而易见的，HOA可能不需要额外证明。⁹

如果此人的残障情况对于考虑该请求的人而言不明显或不知道，那么为向该残障人士提供使用和享受住房的平等机会，住房提供者只能要求提供必要的信息，以确定**(1)**此人有残障；**(2)**对所需改造的描述；以及**(3)**表明此人的残障情况与所请求的改造如何必要之间存在关系的信息。¹⁰ 住房提供者不能索要个人的特定诊断或病史相关的信息。¹¹

例如，一位有精神健康残障的租户要求在其公寓里安装隔音装置，而这种残障情况和对隔音装置的需要对于房东而言不明显或不知道。对于该请求，房东可要求提供关于是否存在残障以及残障相关需求的有限信息。作为回应，租户需提供一份其治疗师给出的便条，说明隔音是必要的，因为该租户有残障，这使其难以控制噪音，这样就足够了。

便利设施需求的证据可来自申请人的可信陈述。¹² 例如，如果一位租户可信地告诉住房提供者他们的听力不好，此陈述可支持该租户安装闪光门铃的请求。或者，租户可通过与住房提供者分享他们获得残障福利的证明文件来表明他们有残障。如果租户提供了可靠的信息来证明对改造请求的残障相关需求，则房东不能要求提供更多信息。

5 | 住房提供者是否可要求提供由医生出具的残障或残障相关需求的证明文件？

不可以。如果有可靠的来源能够了解此人的残障情况或对改造请求的残障相关需求，则证据可来自任何此类可靠的来源。¹³ 这可能包括治疗师、医生、护士、非医疗服务提供者（如社工、同伴支持团体），或者能够了解此人残障情况或对改造的残障相关需求的任何其他

⁷ 《加州法规》第2篇，§ 12176 (f)(3)。

⁸ 《加州法规》第2篇，§ 12176 (f)(3)；§ 12176 (f)(8) (合理改造请求和非法居留)

⁹ 《加州法规》第2篇，§ 12178(f)。

¹⁰ 《加州法规》第2篇，§ 12178(c)-(d)。

¹¹ 《加州法规》第2篇，§ 12178(e)。

¹² 《加州法规》第2篇，§ 12178。

¹³ 《加州法规》第2篇，§ 12178(g)。

可靠第三方,包括与此残障人士有护理关系的亲属。¹⁴

6 | 住房提供者何时可拒绝允许所请求的合理改造?

住房提供者可出于以下任何原因合法拒绝合理改造的请求:

- 有人代表其申请改造的个人没有残障,或者无法证明对此改造的残障相关需求。¹⁵
- 申请人拒绝提供项目描述、以称职方式完成项目的计划,或者拒绝获取必要的许可。¹⁶
- 如果恢复是合理的,而申请人拒绝将待改造的单元恢复回其原始状态(下文详细讨论)。¹⁷
- 申请人拒绝为改造付费,除非住房提供者被要求为其付费(下文详细讨论)。¹⁸
- 申请人没有对提议的改造提供合理的描述,也没有确认改造将以“熟练”的方式完成。¹⁹

此外,住房提供者不必允许不合理改造。如果住房提供者必须为此支付费用,而且这会造成不适当的财务和行政负担,则这种改造是不合理的。²⁰ 如果改造涉及住房提供者的服务或业务的根本改变,这也是不合理的。²¹

法院将根据具体情况决定所请求的改造是否过于昂贵或过于繁琐,并考虑诸如以下具体因素:

- 成本,如果住房提供者必须支付改造费用
- 住房提供者的财务资源,如果他们有义务支付改造费用
- 残障人士的福利
- 是否有将满足申请人残障相关需求的其他可用改造
- 住房提供者是否属于拥有更多资源的较大组织,以及住房提供者与较大组织的关系
- 残障人士请求改造的原因是否与住房提供者未能充分开发、维护或维修该房产有关²²

14 《加州法规》第2篇, § 12178(g)-(h)。

15 《加州法规》第2篇, § 12179(a)。

16 《加州法规》第2篇, § 12179(c)(3)。

17 《加州法规》第2篇, § 12179(c)(4)。

18 《加州法规》第2篇, § 12179(c)(1)。

19 《加州法规》第2篇, § 12179(c)(3)。

20 《加州法规》第2篇, § 12179(c)(2)(i)。

21 《加州法规》第2篇, § 12179(c)(2)(i)。

22 《加州法规》第2篇, § 12179(d)(1)-(6)。

7 | 当有人请求改造时，他们是否受到保护，不会遭到住房提供者的报复或其他负面行动？

是。住房提供者不得对告知住房提供者他们将需要合理改造的人采取负面行动。²³ 例如，住房提供者不能拒绝某人的租赁申请或收取更高的保证金，因为申请人请求许可进行合理改造，以拓宽门道，从而允许轮椅进出。

8 | 住房提供者是否必须支付合理改造费用？

通常不是这样。请求合理改造的人通常负责支付合理改造的费用。然而，在下列情况下，住房提供者可能负责支付合理改造费用：

- 由于住房提供者未能维护或维修现有无障碍设施，如电梯，因此需要进行改造。²⁴
- 单元位于某些类型的政府补贴的经济性住房，如“住房选择”/基于项目的第8部分单元或公共住房，²⁵但这不包括使用“住房选择”/第8部分优惠券租用的住房。
- 当建造房产时，法律要求进行改造，例如，如果住房提供者没有遵循要求建造宽度足以使轮椅通过的门道的适用法律。²⁶

9 | 住房提供者是否必须对合理改造的请求作出回应？

是。法律要求住房提供者通过参与互动过程，对所有合理改造的请求做出回应。即使住房提供者认为他们不能批准请求，他们仍需要与租户或居民讨论该请求，并做出善意的努力，看看该请求或可能的替代改造是否可行。

例如，一位使用轮椅的人进入一栋有三级台阶进入大厅的建筑。新租户请求允许他们安装一个轮椅坡道作为合理改造。住房提供者不能批准这一请求，因为该新租户确定使用的特定坡道会延伸到人行道上，这违反了该市的市政法规。住房提供者与该租户会面，他们讨论并选定了一个坡道，此坡道既能满足该租户的需求，又不会延伸到人行道上。

10 | 租户或居民在改造单元或公用区域后，是否必须在迁出前将此单元或公用区域恢复原状？

视情况而定。如果租户或居民要求进行合理改造，住房提供者可将租户或居民同意将该单元恢复原状作为批准条件。换句话说，住房提供者可要求请求改造的人恢复该单元，以便获得改造许可。

但住房提供者只能要求租户恢复对租户或居民单元内部的改造。住房提供者不能要求

²³ 《加州法规》第2篇，12176(d)。

²⁴ 《加州法规》第2篇，§ 12179(d)(6)。

²⁵ 《加州法规》第2篇，§ 12181(h)。

²⁶ 《加州法规》第2篇，§ 12179(d)(6)。

残障人士的住房和合理改造

对公共区域的合理改造进行恢复。此外,如果房屋位于共管公寓或其他“公共利益开发项目”、某个补贴性住房中,或者在住房提供者被要求支付改造费用的情况下,住房提供者不能要求恢复任何合理改造。

11 | 如果住房提供者拒绝允许合理改造或违反了《公平就业和住房法案》怎么办?

向民权部(CRD)投诉。他们也可以考虑联系律师(如法律援助或私人律师)或公平住房组织寻求帮助。要向CRD投诉,请访问:<https://calcivilrights.ca.gov/complaintprocess>

要提出投诉

民权部

calcivilright.ca.gov/complaintprocess

免费电话: 800.884.1684

(TTY): 800.700.2320

如果您有残障且需要合理的便利设施,则CRD可协助您处理投诉。请通过上述任何方式联系我们,或者对于失聪或听力有障碍或有言语障碍的个人,请通过加州中继服务(711)联系我们。

有关本指南的其他翻译,请访问:www.civilrights.ca.gov/posters/housing/