

Pabahay at Mga Makatwirang Pagbabago para sa Mga Taong May Kapansanan



FAQ

Pinoprotektahan ng batas ng California ang mga tao mula sa diskriminasyon sa pabahay. Tinatawag ang batas na ito na Batas sa Patas na Trabaho at Pabahay (Fair Employment and Housing Act) o FEHA sa madaling salita. Kapag kailangang pisikal na baguhin ng isang taong may kapansanan ang kanilang yunit ng pabahay o isang komun na lugar para matamasa nila ang pantay na pag-access sa pabahay, maaaring hilingin ng FEHA sa may-ari ng lupa, asosasyon ng mga may-ari ng bahay, o ibang uri ng tagapagbigay ng pabahay na pagbigyan ang kahilingan. Ang paksang ito ay karaniwang tinutukoy bilang “makatwirang mga pagbabago.”

Nagbibigay ang dokumentong ito ng pangkalahatang pangkalahatang-ideya ng mga makatwirang pagbabago sa pamamagitan ng pagsagot sa mga madalas itanong (FAQs). Hindi tumutugon ang mga FAQ na ito sa lahat ng mga isyu at senaryo na nauugnay sa mga makatwirang pagbabago, at hindi tinutugunan ng mga ito ang hiwalay na paksa ng “makatwirang mga akomodasyon” o iba pang mga proteksyon sa pabahay para sa mga taong may mga kapansanan.¹

1 | Ano ang isang makatwirang pagbabago?

Ang isang makatwirang pagbabago ay isang pagbabago sa pisikal na lugar ng isang kasalukuyang tirahan sa pabahay na nagbibigay-daan sa isang taong may kapansanan ng pantay na pagkakataon na makakuha, gumamit, o magtamasa ng pabahay.² Kabilang sa mga halimbawa ng mga makatwirang pagbabago ang:

- Installing a grab bar by the toilet or shower to allow someone with a physical disability • Paglalagay ng grab bar sa tabi ng banyo o shower para payagang magamit nang ligtas ng isang taong may pisikal na kapansanan ang banyo ng kanilang yunit ng pabahay
- Pagpapalawak ng pintuan at pagbaba ng mga cabinet para gawing mas madaling ma-access ang mga silid para sa isang residenteng gumagamit ng wheelchair
- Paglalagay ng rampa sa pasukan patungo sa, o iba pang komun na lugar sa, isang gusali ng apartment para payagan ang pag-access ng isang nangungupahan gamit ang isang mobility assistance device, gaya ng walker
- Paglalagay ng kumikislap na doorbell o emergency na alarma sa yunit ng pabahay ng isang bingi
- Pagdaragdag ng braille sa mga karatula sa isang komung espasyo ng isang housing complex para ma-access ng isang bulag na residente ang impormasyon

Nalalapat ang FEHA sa lahat ng tagapagbigay ng pabahay, kabilang ang mga kumpanya sa pamamahala ng ari-arian, mga may-ari ng lupa, at mga asosasyon ng may-ari ng bahay (homeowner associations) (HOAs).³ Dapat pahintulutan ng mga tagapagbigay ng pabahay ang isang indibidwal na may kapansanan, o isang tao sa kanilang ngalan, ng pagkakataon na gumawa ng mga makatwirang

¹ Ang mga regulasyon tungkol sa mga makatwirang akomodasyon at makatwirang pagbabago ay makikita sa Code ng Mga Regulasyon ng California (California Code of Regulations), pamagat 2, mga seksyong 12176 hanggang 12185. Ang higit pang impormasyon tungkol sa mga proteksyon laban sa diskriminasyon sa pabahay na may kaugnayan sa mga kapansanan ay makikita sa factsheet ng CRD na “Diskriminasyon sa Kapansanan (Disability Discrimination),” na makukuha sa: <https://bit.ly/3TZIUDI>

² Cal. Code Regs., tit. 2, § 12176(b).

³ Cal. Code Regs., tit. 2, §§ 12005(v), (w), 12167(d).

Pabahay at Mga Makatwirang Pagbabago para sa Mga Taong May Kapansanan

2 | pagbabago sa lugar ng isang umiiral na tirahan sa pabahay, maliban kung may nalalapat na eksepsiyon (tingnan ang FAQ No. 6 sa ibaba).⁴

Ano ang isang “kapansanan” sa ilalim ng batas sa patas na pabahay ng California?

3 | Sa ilalim ng FEHA, ang kapansanan ay isang mental o pisikal na kapansanan, karamdaman, o kundisyon na naglilimita sa isang pangunahing aktibidad sa buhay.⁵ Ang “pangunahing aktibidad sa buhay” ay malawak na tinukoy at kasama, halimbawa, ang mga pisikal na aktibidad (tulad ng paglalakad, pagligo, at pagtayo), mga aktibidad sa pag-iisip (tulad ng pag-iisip, pagbabasa, at pag-iisip nang mabuti), at mga aktibidad sa lipunan (tulad ng pakikipag-ugnayan sa iba).⁶

Ano ang kailangang gawin ng isang tao para humiling ng makatwirang pagbabago?

4 | Ang isang kahilingan para sa isang makatwirang pagbabago ay hindi kinakailangang gawin gamit ang anumang partikular na salita o paraan.⁷ Ang isang kahilingan para sa isang makatwirang pagbabago ay ginawa sa oras na ang humihiling, pasalita man o nakasulat, o sa pamamagitan ng isang kinatawan, ay humiling ng pagbabago sa isang tirahan sa pabahay dahil sa isang kapansanan, hindi alintana kung ang pariralang “makatwirang pagbabago” ay ginamit bilang bahagi ng kahilingan. Ang isang kahilingan para sa isang makatwirang pagbabago ay maaaring gawin anumang oras, kabilang ang panahon ng proseso ng aplikasyon, bago bumili o mag-arkila, habang naghahanap o tinatangkilik ang isang pagkakataon sa pabahay, sa panahon ng pangungupahan o pag-okupa sa isang tirahan sa pabahay, sa panahon ng paglilitis, sa o pagkatapos ng pagsubok, at pagkatapos ng paghatol sa naaangkop na mga pangyayari.⁸

Maaari bang humingi ng patunay ang isang tagapagbigay ng pabahay na kailangan ang hiniling na pagbabago?

Oo, ngunit kapag ang kapansanan o ang pangangailangan para sa pagbabago ay hindi halata o alam ng taong isinasaalang-alang ang kahilingan. Halimbawa, kung ang isang residenteng nakatira sa isang condominium ay humingi ng pahintulot sa HOA na maglagay ng rampa sa pasukan ng isang gusali dahil gumagamit sila ng wheelchair, ang kapansanan at ang pangangailangan para sa pagbabago ay magiging halata, at maaaring hindi kangailanganin ng HOA ang karagdagang patunay.⁹

Kung ang kapansanan ng tao ay hindi nakikita o alam ng taong isinasaalang-alang ang kahilingan, kung gayon ang tagapagbigay ng pabahay ay maaari lamang humingi ng impormasyong kinakailangan para maitaguyod (1) na ang tao ay may kapansanan; (2) ang isang paglalarawan ng kinakailangang pagbabago; at (3) ang impormasyon para ipakita ang kaugnayan sa pagitan ng kapansanan ng indibidwal at kung paano kinakailangan ang hiniling na pagbabago para mabigyan ng pantay na pagkakataon ang indibidwal na may kapansanan na gamitin at tamasahin ang

⁴ Cal. Code Regs., tit. 2, § 12176(d).

⁵ Gov.Code §§ 12926 (i), (j), (m).

⁶ Gov. Code § 12926(j)(1)(C), (m)(1)(B)(iii); Cal. Code Regs., tit. 2, § 11065(l).

⁷ Cal. Code Regs., tit. 2, § 12176 (f)(3).

⁸ Cal. Code Regs., tit. 2, § 12176 (f)(3); § 12176 (f)(8) (makatwirang mga kahilingan sa pagbabago at labag sa batas na mga nangdedetina)

⁹ Cal. Code Regs., tit. 2, § 12178(f).

Pabahay at Mga Makatwirang Pagbabago para sa Mga Taong May Kapansanan

pabahay.¹⁰ Hindi maaaring humingi ang isang tagapagbigay ng pabahay ng impormasyon tungkol sa partikular na diagnosis o medikal na kasaysayan ng isang tao.¹¹

Halimbawa, humihiling ang isang nangungupahang may kapansanan sa kalusugan ng isip na magpalagay ng soundproofing sa kanilang apartment, at hindi halata o alam ng may-ari ng lupa ang kapansanan o ang pangangailangan para sa soundproofing. Maaaring humingi ng limitadong impormasyon ang may-ari ng lupa tungkol sa pagkakaroon ng kapansanan gayundin ang pangangailangang may kaugnayan sa kapansanan para sa kahilingan. Bilang tugon, sapat na para sa nangungupahan na magbigay ng tala mula sa kanilang therapist na nagsasaad na kailangan ang soundproofing dahil ang nangungupahan ay may kapansanan na nagpapahirap sa kanila na pamahalaan ang malalakas na ingay.

5 |

Ang patunay ng pangangailangan para sa akomodasyon ay maaaring magmula sa isang mapagkakatiwalaang pahayag ng humihiling.¹² Halimbawa, kung kapani-paniwalang sasabihin ng isang nangungupahan sa tagapagbigay ng pabahay na sila ay mahirap makarinig, maaaring suportahan ng pahayag na ito ang kahilingan ng nangungupahan na magpalagay ng kumikislap na doorbell. O, maaaring ipakita ng nangungupahan na mayroon silang kapansanan sa pamamagitan ng pagbabahagi sa dokumentasyon ng tagapagbigay ng pabahay na tumatanggap sila ng mga benepisyo sa kapansanan. Kung nagbibigay ang nangungupahan ng maaasahang impormasyon na nagpapakita ng pangangailangang nauugnay sa kapansanan para sa hiniling na pagbabago, hindi maaaring humingi ng karagdagang impormasyon ang may-ari ng lupa.

6 |

Maaari bang mangailangan ang isang tagapagbigay ng pabahay ng dokumentasyon ng kapansanan o ang pangangailangang nauugnay sa kapansanan mula sa isang doktor?

Hindi. Maaaring magmula ang patunay sa kahit na sinong mapagkakatiwalaang pinagmulan na nasa posisyong malaman ang tungkol sa kapansanan ng indibidwal o ang pangangailangang nauugnay sa kapansanan para sa hiniling na pagbabago.¹³ Maaaring kabilang dito ang isang therapist, doktor, nars, tagapagbigay ng serbisyong hindi medikal tulad ng isang social worker, peer support group, o anumang iba pang maaasahang third party na nasa posisyong malaman ang tungkol sa kapansanan o kaugnay ng kapansanan na pangangailangan ng indibidwal para sa pagbabago, kabilang ang isang kamag-anak sa isang relasyon sa pangangalaga sa isang taong may kapansanan.¹⁴

Kailan maaaring tumanggi ang isang tagapagbigay ng pabahay na payagan ang hiniling na makatwirang pagbabago?

Maaaring legal na tanggihan ng isang tagapagbigay ng pabahay ang isang kahilingan para sa isang makatwirang pagbabago para sa alinman sa mga sumusunod na dahilan:

- Ang indibidwal kung saan hiniling ang pagbabago ay hindi disabled, o hindi kayang magpakita ng pangangailangang nauugnay sa kapansanan para sa pagbabago.¹⁵

10 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12178(c)-(d).

11 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12178(e).

12 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12178.

13 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12178(g).

14 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12178(g)-(h).

15 Cal. Code Regs., tit. 2, § 12179(a).

Pabahay at Mga Makatwirang Pagbabago para sa Mga Taong May Kapansanan

- Tumanggi ang humihiling na magbigay ng isang paglalarawan ng proyekto, mga plano para sa proyekto na gagawin sa isang karampatang paraan, o para makakuha ng mga kinakailangang permit.¹⁶
- Tumanggi ang humihiling na ibalik ang yunit na babaguin sa orihinal nitong kondisyon (tinalakay nang detalyado sa ibaba) kung makatwiran ang pagpapanumbalik.¹⁷
- Tumanggi ang humihiling na magbayad para sa pagbabago maliban kung kinakailangan na ang tagapagbigay ng pabahay ang magbayad para dito (tinalakay nang detalyado sa ibaba).¹⁸
- Hindi nagbibigay ang humihiling ng isang makatwirang paglalarawan ng mga iminungkahing pagbabago o kumpirmasyon na ang pagbabago ay gagawin sa paraang “parang manggagawa”.¹⁹

Bilang karagdagan, hindi kailangang payagan ng isang tagapagbigay ng pabahay ang isang pagbabagong hindi makatwiran. Hindi makatwiran ang isang pagbabago kung ang tagapagbigay ng pabahay ay kailangang magbayad para dito at iyon ay lilikha ng hindi nararapat na pinansiyal at administratibong pasanin.²⁰ Hindi rin makatwiran ang pagbabago kung ito ay nagsasangkot ng pangunahing pagbabago sa mga serbisyo o operasyon ng tagapagbigay ng pabahay.²¹

Magpapasya ang hukuman kung ang isang hiniling na pagbabago ay masyadong mahal o masyadong mabigat para pangasiwaan sa isang case-by-case na batayan, isinasaalang-alang ang mga tinukoy na salik gaya ng:

- Gastos, kung ang tagapagbigay ng pabahay ay kailangang magbayad para sa pagbabago
- Mga mapagkukunang pinansyal ng tagapagbigay ng pabahay, kung mayroon silang tungkulin na magbayad para sa pagbabago
- Benepisyo sa taong may kapansanan
- Kung may iba pang magagamit na mga pagbabago na makakatugon sa mga pangangailangang nauugnay sa kapansanan ng humihiling
- Kung ang tagapagbigay ng pabahay ay bahagi ng isang mas malaking organisasyon na may mas malaking mapagkukunan at ang kaugnayan ng tagapagbigay ng pabahay sa mas malaking organisasyon
- Kung ang dahilan kung bakit hiniling ng taong may kapansanan ang pagbabago ay nauugnay sa kabiguan ng tagapagbigay ng pabahay na sapat na bumuo, magpanatili, o magkumpuni ng ari-arian²²

7 |

8 |

Kapag may humiling ng pagbabago, pinoprotektahan ba sila mula sa paghihiganti o iba pang negatibong aksyon ng tagapagbigay ng pabahay?

Oo. Hindi maaaring gumawa ang mga tagapagbigay ng pabahay ng mga negatibong aksyon

¹⁶ Cal. Code Regs., tit. 2, § 12179(c)(3).

¹⁷ Cal. Code Regs., tit. 2, § 12179(c)(4).

¹⁸ Cal. Code Regs., tit. 2, § 12179(c)(1).

¹⁹ Cal. Code Regs., tit. 2, § 12179(c)(3).

²⁰ Cal. Code Regs., tit. 2, § 12179(c)(2)(i).

²¹ Cal. Code Regs., tit. 2, § 12179(c)(2)(i).

²² Cal. Code Regs., tit. 2, § 12179(d)(1)–(6).

Pabahay at Mga Makatwirang Pagbabago para sa Mga Taong May Kapansanan

laban sa isang taong nagpapaalam sa tagapagbigay ng pabahay na kakailanganin nila ng isang makatwirang pagbabago.²³ Halimbawa, hindi maaaring tanggihan ng isang tagapagbigay ng pabahay ang aplikasyon ng isang tao para sa pangungupahan, o maningil ng mas mataas na depositong panseguridad, dahil humihiling ang aplikante ng pahintulot para sa isang makatwirang pagbabago para palawakin ang pintuan para payagan ang pag-access sa wheelchair.

Kailangan bang magbayad ng mga tagapagbigay ng pabahay para sa mga makatwirang pagbabago?

9 | Kadalasan, hindi. Karaniwang responsable ang taong humihiling ng makatwirang pagbabago para sa pagbabayad para sa makatwirang pagbabago. Gayunpaman, ang isang tagapagbigay ng pabahay ay maaaring may pananagutan sa pagbabayad para sa isang makatwirang pagbabago kapag:

- Kailangan ang mga pagbabago dahil nabigo ang tagapagbigay ng pabahay na mapanatili o ayusin ang isang umiiral nang naa-access na feature, gaya ng elevator.²⁴
- Matatagpuan ang yunit sa ilang mga uri ng abot-kayang pabahay na tinutustusan ng pamahalaan, tulad ng Pagpili ng Pabahay (Housing Choice)/batay sa proyektong Seksyon 8 na mga yunit o pampublikong pabahay,²⁵ pero *hindi* kasama rito ang pabahay na inuupahang may voucher ng Pagpili ng Pabahay/Seksyon 8.
- Iniaatas ng batas ang pagbabago noong itinayo ang ari-arian, tulad ng kung ang isang tagapagbigay ng pabahay ay hindi sumunod sa isang naaangkop na batas na nangangailangan ng pagbuo ng pintuan na sapat ang lapad para sa isang wheelchair.²⁶

Kailangan bang tumugon ang mga tagapagbigay ng pabahay sa mga kahilingan para sa mga makatwirang pagbabago??

10 | Oo. Nag-aatas ang batas sa mga tagapagbigay ng pabahay na tumugon sa lahat ng mga kahilingan para sa mga makatwirang pagbabago sa pamamagitan ng pagsali sa isang interaktibong proseso. Kahit na sa tingin ng isang tagapagbigay ng pabahay ay hindi nila maaaprubahan ang isang kahilingan, kailangan pa rin nilang talakayin ang kahilingan sa nangungupahan o residente at gumawa ng tapat na pagsisikap para makita kung gagana ang kahilingan o posibleng alternatibong pagbabago.

Halimbawa, ang isang taong gumagamit ng wheelchair ay lumipat sa isang gusaling may tatlong hakbang para makapasok sa lobby. Humihiling ang bagong nangungupahan na sila ay pahintulutang maglagay ng isang rampa ng wheelchair bilang isang makatwirang pagbabago. Hindi aaprubahan ng tagapagbigay ng pabahay ang kahilingan dahil ang partikular na rampang tinukoy na gagamitin ng bagong nangungupahan ay aabot sa bangketa, na lumalabag sa munisipal na code ng lungsod. Makikipagpulong ang tagapagbigay ng pabahay sa nangungupahan, at sila ay mag-uusap at magkakasundo sa isang rampa na tutugon sa mga pangangailangan ng nangungupahan na hindi aabot sa bangketa.

²³ Cal. Code Regs., tit. 2, § 12176(d).

²⁴ Cal. Code Regs., tit. 2, § 12179(d)(6).

²⁵ Cal. Code Regs., tit. 2, § 12181(h).

²⁶ Cal. Code Regs., tit. 2, § 12179(d)(6).

11 | Pagkatapos ng pagbabago ng isang yunit o komun na lugar, kailangan bang ibalik ng mga nangungupahan o residente ang yunit o komun na lugar sa orihinal nitong kondisyon bago lumipat?

Depende. Kung ang isang nangungupahan o residente ay humingi ng isang makatwirang pagbabago, ang tagapagbigay ng pabahay ay maaaring magkondisyon ng pag-apruba sa kasunduan ng nangungupahan o residente na ibalik ang unit sa orihinal nitong kondisyon. Sa madaling salita, maaaring hilingin ng tagapagbigay ng pabahay sa taong humihiling ng pagbabago na ibalik ang yunit sa dati para makakuha ng pahintulot para sa pagbabago.

Gayunpaman, maaari lamang hilingin ng isang tagapagbigay ng pabahay na ibalik ng isang nangungupahan ang mga pagbabago sa loob ng isang paupahan o yunit ng residente. Hindi maaaring mangailangan ang mga tagapagbigay ng pabahay ng pagpapanumbalik para sa mga makatwirang pagbabago sa komun o pampublikong mga lugar. Karagdagan pa, hindi maaaring hilingin ng isang tagapagbigay ng pabahay na ibalik ang anumang makatwirang pagbabago kung ang mga ito ay matatagpuan sa mga condominium o iba pang “mga pagpapaunlad ng karaniwang interes,” ilang tinustusang pabahay, o sa mga sitwasyon kung saan ang tagapagbigay ng pabahay ay kinakailangang magbayad para sa pagbabago.

Ano ang magagawa ng isang tao kung ang isang tagapagbigay ng pabahay ay tumangging payagan ang isang makatwirang pagbabago o kung hindi man ay lumalabag sa Batas sa Patas na Trabaho at Pabahay?

Magsampa ng reklamo sa Kagawaran ng Karapatang Sibil (Civil Rights Department) (CRD). Maaari din nilang isaalang-alang ang pakikipag-ugnayan sa isang abogado (tulad ng legal aid o isang pribadong abogado) o isang organisasyon ng patas na pabahay para sa tulong. Para magsampa ng reklamo sa CRD, bisitahin ang:

<https://calcivilrights.ca.gov/complaintprocess>

PARA MAGSAMPA NG REKLAMO

Kagawaran ng Karapatang Sibil

calcivilrights.ca.gov/complaintprocess

Walang Bayad: 800.884.1684

TTY: 800.700.2320

Kung mayroon kang kapansanan na nangangailangan ng makatwirang akomodasyon, matutulungan ka ng CRD sa iyong reklamo. Makipag-ugnayan sa amin sa pamamagitan ng anumang paraan sa itaas o, para sa mga indibidwal na bingi o mahina ang pandinig o may kapansanan sa pagsasalita, sa pamamagitan ng Serbisong Relay ng California (711).

Para sa karagdagang pagsasalin ng patnubay na ito, bisitahin ang: www.calcivilrights.ca.gov/posters/housing/