

Nhà ở và những sửa đổi hợp lý cho người khuyết tật



FAQ

Luật pháp California bảo vệ mọi người khỏi sự phân biệt đối xử trong lĩnh vực nhà ở. Luật này được gọi là Đạo luật Việc làm và Nhà ở Công bằng hay gọi tắt là FEHA. Khi một người khuyết tật cần sửa đổi chỗ ở hoặc khu vực chung để họ có thể tiếp cận nhà ở một cách bình đẳng, FEHA có thể yêu cầu chủ nhà, hiệp hội chủ nhà hoặc một bên cung cấp nhà ở khác chấp thuận yêu cầu đó. Chủ đề này thường được gọi là “sửa đổi hợp lý”.

Tài liệu này cung cấp thông tin tổng quan chung về những sửa đổi hợp lý bằng cách trả lời các câu hỏi thường gặp (FAQ). Những câu hỏi thường gặp này không giải quyết tất cả các vấn đề và tình huống liên quan đến những sửa đổi hợp lý và không giải quyết chủ đề riêng biệt về “biện pháp hỗ trợ hợp lý” hoặc các biện pháp bảo vệ khác về nhà ở dành cho người khuyết tật.¹

1 | Sửa đổi hợp lý là gì?

Sửa đổi hợp lý là sự thay đổi đối với cơ sở vật chất của nơi ở hiện tại nhằm tạo điều kiện để người khuyết tật có cơ hội bình đẳng trong việc có được, sử dụng hoặc tận hưởng nhà ở.² Các ví dụ về sửa đổi hợp lý bao gồm:

- Lắp thanh vịn bên cạnh toilet hoặc phòng tắm để người khuyết tật có thể sử dụng phòng tắm tại chỗ ở của mình một cách an toàn
- Mở rộng cửa ra vào và hạ thấp tủ để giúp cư dân sử dụng xe lăn có thể ra vào phòng dễ dàng hơn
- Lắp đường dốc ở lối vào hoặc khu vực chung khác trong tòa nhà chung cư để người thuê nhà có thể sử dụng thiết bị hỗ trợ di chuyển, chẳng hạn như xe tập đi để ra vào
- Lắp chuông cửa hoặc thiết bị báo động khẩn cấp có đèn nhấp nháy trong chỗ ở của cư dân khiếm thính
- Thêm chữ nổi Braille vào các biển báo ở không gian chung của khu nhà ở để cư dân khiếm thị có thể tiếp cận thông tin

FEHA áp dụng với tất cả các bên cung cấp nhà ở, kể cả các công ty quản lý bất động sản, chủ nhà và hiệp hội chủ nhà (HOA).³ Bên cung cấp nhà ở phải cho phép cá nhân khuyết tật (hoặc người thay mặt họ) có cơ hội thực hiện những sửa đổi hợp lý đối với cơ sở của nơi ở hiện tại, trừ phi có ngoại lệ (xem câu hỏi thường gặp số 6 bên dưới).⁴

1 Các quy định về biện pháp hỗ trợ hợp lý và sửa đổi hợp lý có thể được tìm thấy trong Bộ luật California, tiêu đề 2, phần 12176 đến 12185. Quý vị có thể xem thêm thông tin về các biện pháp bảo vệ chống lại sự phân biệt đối xử về nhà ở liên quan đến người khuyết tật trong bản thông tin “Phân biệt đối xử với người khuyết tật” của CRD trên: <https://bit.ly/3TZIUDl>

2 Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12176(b).

3 Bộ luật California, tiêu đề 2, §§ 12005(v), (w), 12167(d).

4 Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12176(d).

Nhà ở và những sửa đổi hợp lý cho người khuyết tật

2 | Theo luật về nhà ở công bằng của California, “khuyết tật” có nghĩa là gì?

Theo FEHA, khuyết tật là khiếm khuyết, rối loạn hoặc tình trạng về tâm thần hoặc thể chất làm giới hạn hoạt động chính trong cuộc sống.⁵ “Hoạt động chính trong cuộc sống” được định nghĩa ở mức độ rộng và bao gồm, ví dụ: các hoạt động thể chất (như đi bộ, tắm rửa và đứng), hoạt động trí óc (như suy nghĩ, đọc và tập trung) và hoạt động xã hội (như giao tiếp với người khác).⁶

3 | Cần phải làm gì để yêu cầu sửa đổi hợp lý?

Yêu cầu sửa đổi hợp lý không cần phải sử dụng bất kỳ câu chữ hay phương pháp cụ thể nào.⁷ Yêu cầu sửa đổi hợp lý được đưa ra tại thời điểm người yêu cầu (bằng miệng hoặc bằng văn bản), hoặc thông qua người đại diện, yêu cầu sửa đổi chỗ ở do tình trạng khuyết tật, bất kể cụm từ “sửa đổi hợp lý” có được dùng trong yêu cầu hay không. Yêu cầu sửa đổi hợp lý có thể được thực hiện bất cứ lúc nào, kể cả trong quá trình nộp đơn, trước khi mua hoặc thuê, trong khi tìm kiếm hoặc sử dụng cơ hội nhà ở, trong thời gian thuê hoặc sử dụng chỗ ở, trong quá trình tố tụng, tại hoặc sau phiên tòa, và sau khi phán quyết trong một số trường hợp thích hợp.⁸

4 | Bên cung cấp nhà ở có thể yêu cầu bằng chứng chứng minh rằng yêu cầu sửa đổi là cần thiết không?

Có, nhưng chỉ khi tình trạng khuyết tật hoặc nhu cầu sửa đổi không rõ ràng hoặc không được người xem xét yêu cầu biết đến. Ví dụ: nếu một cư dân sống trong một chung cư yêu cầu HOA cho phép lắp đặt đường dốc ở lối vào tòa nhà vì họ sử dụng xe lăn, thì tình trạng khuyết tật và nhu cầu sửa đổi sẽ rất rõ ràng và HOA không được yêu cầu bằng chứng bổ sung.⁹

Nếu người xem xét yêu cầu không thấy rõ hoặc không biết về tình trạng khuyết tật của người yêu cầu, thì bên cung cấp nhà ở chỉ có thể yêu cầu thông tin cần thiết để xác định (1) người đó có khuyết tật; (2) mô tả về sự thay đổi cần thiết; và (3) thông tin để chứng minh mối quan hệ giữa tình trạng khuyết tật của cá nhân và lý do việc sửa đổi được yêu cầu là cần thiết để mang lại cho cá nhân khuyết tật cơ hội bình đẳng trong việc sử dụng và tận hưởng chỗ ở.¹⁰ Bên cung cấp nhà ở không được yêu cầu thông tin về chẩn đoán cụ thể hoặc tiền sử bệnh án của một người.¹¹

Ví dụ: một người thuê nhà bị khuyết tật về sức khỏe tâm thần yêu cầu lắp cách âm trong căn hộ của họ, và chủ nhà không hề biết hoặc không nhận thấy tình trạng khuyết tật cũng như nhu cầu lắp đặt cách âm. Chủ nhà có thể yêu cầu cung cấp thông tin hạn chế về tình trạng khuyết tật cũng như nhu cầu liên quan đến khuyết tật cho yêu cầu. Để đáp ứng yêu cầu của chủ nhà, người thuê nhà chỉ cần cung cấp giấy xác nhận của bác sĩ trị liệu nêu rõ cần phải cách âm vì người thuê nhà bị khuyết tật khiến họ khó có thể chịu được tiếng ồn lớn.

⁵ Bộ luật Chính phủ §§ 12926 (i), (j), (m).

⁶ Bộ luật Chính phủ § 12926(j)(1)(C), (m)(1)(B)(iii); Bộ luật California, tiêu đề 2, § 11065(l).

⁷ Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12176 (f)(3).

⁸ Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12176 (f)(3); § 12176 (f)(8) (yêu cầu sửa đổi hợp lý và kiện đòi lại nhà)

⁹ Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12178(f).

¹⁰ Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12178(c)-(d).

¹¹ Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12178(e).

Nhà ở và những sửa đổi hợp lý cho người khuyết tật

Bằng chứng về nhu cầu điều chỉnh ở có thể lấy từ một tuyên bố đáng tin cậy của người yêu cầu.¹² Ví dụ: nếu người thuê nhà có thể nói với bên cung cấp nhà ở một cách đáng tin cậy rằng họ bị khiếm thính, tuyên bố này có thể hỗ trợ cho yêu cầu lắp chuông cửa có đèn nhấp nháy của người thuê nhà. Hoặc, người thuê nhà có thể chứng minh mình bị khuyết tật bằng cách chia sẻ với bên cung cấp nhà ở giấy tờ chứng minh họ nhận được trợ cấp khuyết tật. Nếu người thuê nhà cung cấp thông tin đáng tin cậy cho thấy nhu cầu sửa đổi liên quan đến khuyết tật theo yêu cầu, chủ nhà không được yêu cầu thêm thông tin.

5 | Bên cung cấp nhà ở có thể yêu cầu bác sĩ cung cấp tài liệu về tình trạng khuyết tật hoặc nhu cầu liên quan đến khuyết tật không?

Không. Bằng chứng có thể lấy từ bất kỳ nguồn đáng tin cậy nào có khả năng biết về tình trạng khuyết tật của cá nhân hoặc nhu cầu liên quan đến khuyết tật đối với yêu cầu sửa đổi.¹³ Nguồn này có thể là một chuyên gia trị liệu, bác sĩ, y tá, nhà cung cấp dịch vụ phi y tế như nhân viên xã hội, nhóm hỗ trợ đồng đẳng hoặc bất kỳ bên thứ ba đáng tin cậy nào khác có thể biết về tình trạng khuyết tật của cá nhân hoặc nhu cầu liên quan đến khuyết tật đối với việc sửa đổi, bao gồm cả người thân trong mối quan hệ chăm sóc với người khuyết tật.¹⁴

6 | Khi nào bên cung cấp nhà ở có thể từ chối yêu cầu sửa đổi hợp lý?

Bên cung cấp nhà ở có thể từ chối yêu cầu sửa đổi hợp lý một cách hợp pháp dựa trên bất kỳ lý do nào sau đây:

- Cá nhân cần sửa đổi theo yêu cầu không bị khuyết tật hoặc không thể chứng minh được nhu cầu sửa đổi liên quan đến khuyết tật.¹⁵
- Người yêu cầu từ chối cung cấp nội dung mô tả về dự án, kế hoạch thực hiện dự án một cách có năng lực hoặc từ chối xin các giấy phép cần thiết.¹⁶
- Người yêu cầu từ chối khôi phục chỗ ở cần sửa đổi về tình trạng ban đầu (được thảo luận chi tiết bên dưới) nếu việc khôi phục là hợp lý.¹⁷
- Người yêu cầu từ chối trả tiền cho việc sửa đổi trừ phi bên cung cấp nhà ở được yêu cầu thanh toán (được thảo luận chi tiết bên dưới).¹⁸
- Người yêu cầu không cung cấp nội dung mô tả hợp lý về những sửa đổi được đề xuất hoặc xác nhận rằng việc sửa đổi sẽ được thực hiện “đúng kỹ thuật”.¹⁹

¹² Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12178.

¹³ Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12178(g).

¹⁴ Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12178(g)-(h).

¹⁵ Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12179(a).

¹⁶ Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12179(c)(3).

¹⁷ Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12179(c)(4).

¹⁸ Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12179(c)(1).

¹⁹ Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12179(c)(3).

Nhà ở và những sửa đổi hợp lý cho người khuyết tật

Ngoài ra, bên cung cấp nhà ở không phải cho phép việc sửa đổi nếu yêu cầu đó không hợp lý. Việc sửa đổi là không hợp lý nếu bên cung cấp nhà ở phải trả tiền cho việc sửa đổi đó và điều đó sẽ tạo ra gánh nặng tài chính và hành chính không đáng có.²⁰ Việc sửa đổi cũng không hợp lý nếu liên quan đến sự thay đổi cơ bản trong các dịch vụ hoặc hoạt động của bên cung cấp nhà ở.²¹

Tòa án sẽ quyết định yêu cầu sửa đổi có quá tốn kém hay quá phiền hà để thực hiện hay không theo từng trường hợp cụ thể, bằng cách xem xét các yếu tố cụ thể như:

- Chi phí, nếu bên cung cấp nhà ở phải trả tiền cho việc sửa đổi
- Nguồn tài chính của bên cung cấp nhà ở, nếu họ có nghĩa vụ phải trả tiền cho việc sửa đổi
- Lợi ích cho người khuyết tật
- Có những sửa đổi nào khác có thể đáp ứng được nhu cầu liên quan đến tình trạng khuyết tật của người yêu cầu không
- Kung ang tagapagbigay ng pabahay ay bahagi ng isang mas malaking organisasyon na may
- Liệu bên cung cấp nhà ở có thuộc một tổ chức lớn hơn có nhiều nguồn lực hơn đó hay không và mối quan hệ của bên cung cấp nhà ở với tổ chức lớn hơn
- Liệu lý do người khuyết tật yêu cầu sửa đổi có liên quan đến việc bên cung cấp nhà ở không phát triển, bảo trì hoặc sửa chữa chỗ ở một cách đầy đủ hay không²²

7 | Khi ai đó yêu cầu sửa đổi, họ có được bảo vệ khỏi sự trả đũa hoặc hành động tiêu cực khác từ bên cung cấp nhà ở không?

Có. Bên cung cấp nhà ở không được thực hiện hành động tiêu cực đối với người thông báo cho bên cung cấp nhà ở rằng họ sẽ cần sửa đổi hợp lý.²³ Ví dụ: bên cung cấp nhà ở không được từ chối đơn thuê nhà của ai đó hoặc tính tiền đặt cọc cao hơn vì người nộp đơn yêu cầu xin phép sửa đổi hợp lý để mở rộng lối ra vào cho xe lăn.

8 | Bên cung cấp nhà ở có phải trả tiền cho những sửa đổi hợp lý không?

Thường thì không. Người yêu cầu sửa đổi hợp lý thường phải chịu trách nhiệm trả tiền cho việc sửa đổi hợp lý đó. Tuy nhiên, bên cung cấp nhà ở có thể phải chịu trách nhiệm thanh toán cho việc sửa đổi hợp lý khi:

- Cần phải sửa đổi vì bên cung cấp nhà ở không bảo trì hoặc sửa chữa một hạng mục hỗ trợ tiếp cận hiện có, chẳng hạn như thang máy.²⁴
- Chỗ ở nằm trong một số loại nhà ở giá rẻ được chính phủ trợ cấp, chẳng hạn như căn hộ dựa

²⁰ Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12179(c)(2)(i).

²¹ Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12179(c)(2)(i).

²² Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12179(d)(1)–(6).

²³ Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12176(d).

²⁴ Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12179(d)(6).

Nhà ở và những sửa đổi hợp lý cho người khuyết tật

trên dự án thuộc Mục 8/Housing Choice hoặc nhà ở công cộng,²⁵ nhưng điều này *không* bao gồm nhà ở được thuê bằng phiếu Housing Choice/Mục 8.

- Việc sửa đổi này là bắt buộc theo luật khi nhà ở được xây dựng, chẳng hạn như nếu bên cung cấp nhà ở không tuân thủ luật hiện hành yêu cầu phải xây dựng lối ra vào đủ rộng cho xe lăn.²⁶

9 | Bên cung cấp nhà ở có phải trả lời các yêu cầu sửa đổi hợp lý không?

Có. Luật yêu cầu các bên cung cấp nhà ở phải trả lời mọi yêu cầu sửa đổi hợp lý bằng cách tham gia vào một quá trình tương tác. Ngay cả khi bên cung cấp nhà ở không nghĩ rằng họ có thể chấp thuận yêu cầu, họ vẫn cần thảo luận về yêu cầu đó với người thuê nhà hoặc cư dân và nỗ lực thiện chí để xem liệu yêu cầu đó hoặc một sửa đổi thay thế có khả thi hay không.

Ví dụ: một người sử dụng xe lăn di chuyển vào một tòa nhà có ba bậc thang để vào sảnh. Người thuê nhà mới yêu cầu sửa đổi hợp lý là được phép lắp đặt đường dốc cho xe lăn. Bên cung cấp nhà ở không thể chấp thuận yêu cầu này vì đường dốc cụ thể mà người thuê nhà mới xác định sử dụng sẽ kéo dài ra vỉa hè, vi phạm quy định của thành phố. Bên cung cấp nhà ở sẽ gặp người thuê nhà, thảo luận và thống nhất về đường dốc đáp ứng được nhu cầu của người thuê nhà nhưng không cần phải chạm tới vỉa hè.

10 | Sau khi sửa đổi một căn hộ hoặc khu vực chung, người thuê nhà hoặc cư dân có phải khôi phục lại căn hộ hoặc khu vực chung về tình trạng ban đầu trước khi chuyển đi không?

Còn tùy vào tình huống. Nếu người thuê nhà hoặc cư dân yêu cầu sửa đổi hợp lý, bên cung cấp nhà ở có thể đưa ra điều kiện chấp thuận về sự đồng ý của người thuê nhà hoặc cư dân để khôi phục căn hộ về tình trạng ban đầu. Nói cách khác, bên cung cấp nhà ở có thể yêu cầu người yêu cầu sửa đổi đồng ý với điều kiện khôi phục lại căn hộ thì mới được phép sửa đổi.

Tuy nhiên, bên cung cấp nhà ở chỉ có thể yêu cầu người thuê nhà khôi phục lại những thay đổi bên trong căn hộ của người thuê nhà hoặc cư dân. Bên cung cấp nhà ở không được yêu cầu khôi phục những sửa đổi hợp lý ở khu vực chung hoặc công cộng. Ngoài ra, bên cung cấp nhà ở không được yêu cầu khôi phục bất kỳ sửa đổi hợp lý nào nếu chúng nằm trong khu chung cư hoặc “khu phát triển vì lợi ích chung” khác, một số nhà ở được trợ cấp hoặc trong những trường hợp bên cung cấp nhà ở được yêu cầu trả tiền cho việc sửa đổi.

²⁵ Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12181(h).

²⁶ Bộ luật California, tiêu đề 2, § 12179(d)(6).

Nhà ở và những sửa đổi hợp lý cho người khuyết tật

11 | Có thể làm gì nếu bên cung cấp nhà ở từ chối cho phép sửa đổi hợp lý hoặc vi phạm Đạo luật Việc làm và Nhà ở Công bằng?

Nộp đơn khiếu nại lên Cục Dân quyền (CRD). Người yêu cầu cũng có thể cân nhắc liên hệ với luật sư (chẳng hạn như trợ giúp pháp lý hoặc luật sư riêng) hoặc tổ chức nhà ở công bằng để được hỗ trợ. Để nộp đơn khiếu nại cho CRD, hãy truy cập:

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

CÁCH NỘP ĐƠN KHIẾU NẠI

Cục Dân Quyền

civildrights.ca.gov/complaintprocess

Số miễn cước: 800.884.1684

TTY: 800.700.2320

Nếu quý vị bị khuyết tật và cần được hỗ trợ hợp lý, CRD có thể hỗ trợ quý vị khiếu nại. Hãy liên hệ với chúng tôi thông qua bất kỳ phương thức nào ở trên hoặc, đối với những người khiếm thính, nặng tai hoặc bị khuyết tật về lời nói, hãy liên hệ qua Dịch vụ chuyển tiếp California (711).

Để xem các dịch khác của hướng dẫn này, hãy truy cập: www.civildrights.ca.gov/posters/housing/