

# HOUSING RIGHTS, INC.

Mailing Address: P.O. Box 12895, Berkeley, CA 94712. Phone: 510-548-8776, Fax 510-548-5805

## 業主須知...公平的房屋政策，是好的生意經

身為業主，你應關心的是住客準時交租、小心照顧房子、和不會騷擾其他住客。「公平房屋」政策，是聯邦、州和本地保護人們不會被非法歧視的法律。任何涉及房子交易的人士，均需遵守和支持公平的房屋法律。這包括業主、物業經理、出租代理、房子貸款者、物業經紀和代理及估值員。

非法房屋歧視是指一個人因為個人的特徵例如種族、宗教、性傾向、家庭有孩子或有傷殘人士而得到不同的對待。有時非法歧視是公然和有意的，有時不太明顯但在使用看來中立的規則時，因種族、宗教等而排斥別人時，同樣是有害的。另一種歧視的形式是當房屋的服務者，拒絕為傷殘人士而更改他們的政策、慣例或程序。

### 常問問題和答案

**選擇我的住客時，我可以挑選至什麼程度？**你可以非常嚴格，但你必須對所有可能成為住客者，一視同仁，用同樣的標準。這些標準不可以種族、膚色、宗教、性別、原國籍、家庭狀況（有兒童）、婚姻狀況、傷殘、年齡、性傾向、收入來源或其他專斷的原因為根據。

**什麼是專斷的歧視？**加州的Unruh民權法，除禁止以某些種類為根據的歧視外，並禁止你以任何與他／她作為一名好住客無關的原因，有所歧視。

**是否要接受領福利、社會安全金或傷殘的人士？**是。如他們的收入符合你的收入規定。州法律規定根據收入的來源而有歧視是非法的。

**過去曾與某些族裔，或單身人士，或較年輕的人有不愉快的經驗。我是否再要租給這些人？**是的。形象偏見既危險，又不公平和不合法的。你必須根據每名可能成為住客者的優點來衡量他們。你不能因為過去與一些人的經驗，而決定不將房子租給某類人。

**未婚的人一起居住，我感到冒犯。我是否需要租給他們？**是的。加州公平房屋法規定，以婚姻狀況而有歧視，是不合法的。

**如我租給一對未婚人士，我想確定以防他們有一人搬走時另一人能負擔租金。對已婚的夫婦，我可不可以豁免此規定？**不。同樣的規定必須用於已婚或未婚的人士。

**很多美國人在找房子。我是否要租給外國人呢？**是的。法律不准你因可能成為住客者的原國籍而歧視他們。

**不准養寵物。我是否必須租給有服務狗的失明人士呢？**是的。州和聯邦法律禁止因傷殘情況而歧視任何人。不能因為一名有視力或聽覺問題者，或精神病者，需要有一頭動物而歧視他們。在此情況下動物不被認為是寵物，而是服務性的動物。

**我們的單位是無法方便坐輪椅的人士的。我是否必須租給坐輪椅的人，並修改我的房子？**是。因別人傷殘情況而不出租房子是歧視的，你必須做合理的修改。修改和復元的費用（如能證實），通常屬住客的責任。

**如他們使我感到不舒服，我是否可拒絕租給精神不健全的人士？**不。禁止以傷殘包括「精神傷殘」為根據的歧視行為。

**我是否可以限制單位居住的人數，只要我沒有歧視有孩子的家庭即可？**可以，只要你的限制不是太過，對有孩子的家庭的貶低影響。一個可用的準則是每間房可住兩人，再加一人。（不要設定家庭

孩子或成員的年齡和性別的政策。家庭成員有權自己做決定）。

**保護有孩子家庭的法律，有沒有例外情況？**有的。專設計給耆英居住的房子，如符合州和聯邦法某些豁免項目者，可不受此法牽制。

**我是否可以訂立適用於兒童行為的規則？**是或否。公平的房屋法律准予你設立適用於所有住客行為的合理規則。如規則只適用於兒童的行為，有可能觸犯聯邦和州法律。

**我可否對可能成為住客者，設定一個收入標準？**可以的，但此數字必須合理的與月租有關，並且公平地應用於所有的申請者，無論他們的收入來源是什麼。

**法律是否限制我廣告上的用字？**是的。法律不准你在廣告說你較喜歡那類住客。所以，你不可以說明某個種族，或家庭，或使用歧視性的字眼或形象。

## 有關房屋歧視的聯邦法律

一九六八年民權法（修訂）第七項：是禁止因種族、宗教、膚色、原國籍、性別、傷殘情況或家庭情況而有房屋歧視的主要聯邦法律。

一九六四年民權法第六項：禁止在聯邦補助的房產計劃，因種族、膚色或原國籍而有歧視。

一九七四年房屋及社區發展法（504款）：禁止在聯邦補助的社區發展活動，有以種族、膚色、原國籍和性別為根據的歧視。

## 有關房屋歧視的州法律

公平就業和房屋法：包括加州公平房屋法（通常稱為「Runford公平房屋法」），是禁止因種族、膚色、宗教、性別、婚姻狀況、原國籍、祖先、傷殘和家庭狀況而有房屋歧視的主要州法律。

一九五八年Unruh民權法：保障提供公共方便措施有任何歧視的權利。此法經法庭的詮釋，是禁止商業除經濟狀況（收入）原因外，禁止有任何專斷的歧視。

## 我們提供的服務

- ◆ 公平房屋顧問：歧視調查和協助
- ◆ 公平房屋糾紛調停
- ◆ 其他房屋機構資料和轉介
- ◆ 為住客和業主提供公共教育工作坊
- ◆ 編發多種有關公平房屋和有關房屋課題的材料

我們的服務是免費的、保密的、和隨時可用的。我們提供多種語言的傳譯。編印材料包括英文本、西班牙文本和中文本。



## 我們的使命

Housing Rights, Inc. 通過外展、調查、調停、教育和執行公平的房屋法律，致力消除房屋歧視和促進住客及業主對本身責任和權利的認識。

HOUSING RIGHTS, INC. 服務北阿拉米達縣和康達哥斯達科（Pittsburg除外）。

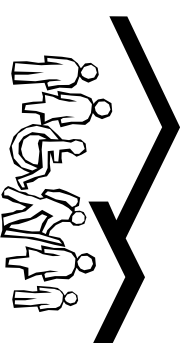
我們是一個私立的非牟利機構，由CDBG、基金會、HUD及公共慷慨捐助的機構。

## HOUSING RIGHTS, INC.

Mailing Address:  
P.O. Box 12895  
Berkeley, CA 94712  
Phone: 510-548-8776  
Toll Free: 1-800-261-2298  
Fax: 510-548-5805

我們在Berkeley、Richmond和Antioch設有辦事處

## 業主須知...



Housing Rights, Inc.

HOUSING RIGHTS, INC.  
P.O. Box 12895  
Berkeley, CA 94712



#3962

Escrip.org  
#3881345



Babuf.org  
#227