

残疾人的住房权



《公平住房法》为您提供保护

我是否有权获得所需的相关变更， 以便住进我租来的公寓或房子。

《公平住房法》在出售或出租住房方面为残疾人提供保护。《公平住房法》适用于住房提供者和专业人士，例如房东、房地产经纪、抵押贷款官员、公寓协会和房主协会。

残疾被定义为任何严重限制生活活动（例如看、听、说、呼吸、走路、学习和工作）的损伤或缺陷。除了身体残疾外，《公平住房法》还对那些有精神和情感残疾，以及从药物滥用中恢复的人提供保护。

为了让残疾人充分利用和享受他们的家，他们可能需要对公寓或房屋进行改造。残疾人也可能需要在政策、规则或程序方面被提供便利。根据不同情况，法律可能要求住房提供者允许或提供这种变更。

常见问题

住房提供者不能拒绝向残疾人提供住房

住房提供者不得拒绝向您出租住房，例如说：

- “我不能租给你。如果你将来病了，我怕会承担责任。”
- “我不想让残疾人住在我的房子里”
- “对不起，没有待租的公寓”（如果有待租公寓的话）
- “我不允许需要全天候个人护理服务的人住在我的公寓里。”
- “我没有适合残疾人的住房。对你来说，住在疗养院或集体宿舍可能更好。”

住房提供者不得拒绝向您提供与他人相同的租赁协议：

- “使用轮椅的人会损坏公寓。你必需提供双倍的押金。”
- “只有在有人照顾你的情况下，你才能住在这里。”
- “我们不接受社会保障残疾收入 (Social Security Disability Income)。”



住房提供者不得询问有关残疾的问题，除非在残疾状况未知或不明显的情况下，有必要这样做以验证便利申请的必要性。



通常, 住房提供者不得询问:

- “你的残疾有多严重?”
- “我可以看一下你的医疗记录吗?”
- “你是否曾因精神残疾而被送进医院?”
- “你是否参加过戒毒计划?”
- “你是否服用药物?”
- “你为什么领取社会保障或残疾收入?”

住在家里时发生的歧视可能包括:

- 要求有行动障碍的人住在底层单位
- 将残疾人隔离在特定的建筑中或公寓大楼的部分区域
- 由于租户的残疾状况而拒绝回应或较慢回应维修电话。
- 禁止残疾人进入游泳池、会所或其他公共区域
- 对残疾人拨打的维修电话收取额外费用
- 当正常人的租约定期续签时, 拒绝续签残疾人的租约
- 管理人员或其他租户针对残疾人做出威胁性或恐吓性言论或行为

如果您遇到上述任何问题或存有疑问, 请拨打 419-243-6163 致电公平住房中心。



我们来谈一谈 辅助性动物

辅助性动物可以包括经过训练能完成特定任务的服务型动物，以及提供情感支持的动物。服务型动物的例子包括导盲犬或经过训练可协助癫痫发作者的狗。情感支持动物可通过陪伴和安慰，为残疾人提供治疗帮助。

《公平住房法》为多种辅助性动物提供了广泛的保护，无论它们提供何种类型的支持。

辅助性动物不是宠物

辅助性动物不是宠物；它们就像轮椅等医疗设备一样，可以让租户充分使用和享受其住所。当租户有辅助性动物时，“禁养宠物”的政策并不适用，住房提供者不可以：

- 收取宠物押金或宠物月费
- 限制动物的大小、类型或品种
- 要求动物接受培训或认证
- 要求对动物进行阉割/绝育或去爪

住房提供者可以提出以下要求：

- 动物按照当地法律的要求获得许可并接种疫苗
- 辅助性动物表现良好，不会对人或财产构成威胁
- 正确清洁和处理动物粪便
- 租户在任何时候都要照顾和控制动物
- 租户对超出正常磨损的损坏承担责任





您的住房提供者还可以要求提供：

- 合格残疾的证明
- 对所需便利的描述
- 残疾状况与便利需求之间的关系

仅当残疾状况或对便利的需求不为人知或不明显时，才会要求提供此项信息。如果该信息能合理地证明该动物从事工作、执行任务、提供帮助和/或提供治疗性的情感支持，就足够了。

合理的证明信息通常包括来自有执照的医疗保健专业人员的信息——例如，医生、验光师、精神科医生、心理学家、医生助理、护理医师、护士或其他合格的专业人员（如案例工作者或社会工作者）。住房提供者可能会要求证明资料表明残疾状况与对辅助性动物的需求之间的关系或联系。这将适用于残疾不明显的情况，例如动物提供治疗性情感支持的情况。

住房提供者不得要求提供医疗记录，或询问精神或身体残疾的性质或严重程度。



合理的便利或更改

对于由合格的个人提出的合理要求，住房提供者必须允许提供便利和更改。应根据具体情况对每项请求进行评估并及时做出回应。

改变规则、政策、做法或服务属于合理的便利。这方面的例子包括：

- 在不许养宠物的情况下，允许养辅助性动物
- 为残疾租户建立一个预留停车位
- 因行动不便而要求住在一楼

与合理便利相关的任何最低费用通常由房东承担。

结构的改变，或住处的改变，均属于合理的更改。例如：

- 安装扶手、坡道或降低台面。

合理改造的费用一般由租户支付，但接受联邦资助的住房提供者必须承担这笔费用。

任何关于合理便利或更改的请求都可以由残疾人或其代表提出。申请可以在任何时候提出，无论是在申请过程中还是在成为租户时。

可以口头或书面形式提出请求，但建议您采用书面形式，以避免误解。您的房东可能制定了处理此类请求的政策，并可能提供一份表格，供您以书面形式提出请求。

房东不得对您的合理便利提出超出《公平住房法》规定的额外要求。

例如，您的房东不能：

- 要求您的医生在法庭上宣誓，证明您对便利的需求
- 要求您提供医疗记录
- 询问您残疾的性质或严重程度
- 在您提供了合格的第三方证明后，质疑您对便利的需求

一些常见的合理便利请求：

- 当规定禁止养其他动物或宠物时，请求养辅助性动物。
- 改变租金支付日期，使之与残疾收入支付日期一致。
- 在收到租约终止通知后，请求提供更长的搬家时间，以便找到无障碍或符合残疾相关需求的替代住房。请求按照当前的租赁条款和租金数额，将租期再延长一到三个月可能是合理请求。
- 在您的公寓附近提供一个指定的无障碍停车位——根据您独特的俄亥俄州 BMV 残疾标志牌指定的停车位，或以其他方式表明它仅供您使用。
- 住房提供者强制确保您对指定无障碍停车位的专属权利。



住房提供者的权利和义务

房屋提供者有责任遵守《公平住房法》和《美国残疾人法》的规定。可能会要求提供与残疾相关的信息，包括：

- 合格残疾的证明
- 对所需便利的描述
- 残疾状况与便利需求之间的关系

仅当残疾状况或对便利的需求不为人知或不明显时，才会要求提供此项信息。应根据具体情况对每项请求进行评估并及时做出回应。

在大多数情况下，住房提供者不得要求个人提供医疗记录或询问个人身体或精神损伤的性质或严重程度。如果造成以下情况，则不需要提供合理的便利：

- 不当的行政和财务负担
- 房东的经营发生根本改变



公平住房中心

愿景

公平住房中心将成为预防和纠正歧视性行为的主要可见力量。

使命

公平住房中心是一个非营利性的民权机构，致力于消除住房歧视，促进住房选择和创造包容性的机会社区。为了实现我们的使命，中心致力于教育和宣传、住房咨询、倡导反歧视住房政策、研究和调查以及执法行动。

合理的便利帮助或 合理的更改请求

您可以使用此表格或访问 toledofhc.org 获取在线表格，
以辅助您提出合理的便利帮助或合理的更改请求。

日期： _____

尊敬的： _____
(房东或物业经理姓名)

___ 我要求获得合理的便利帮助（对政策、规则或程序的变更）。

___ 我要求进行合理的更改（对我所住房屋的结构或其他相关方面的更改）。

___ 我附上了一份由合格的专业人员提供的证明函。

我患有联邦和州《公平住房法》所定义的残疾。由于我的残疾，我要求：（描述所需便利和更改）

请在 10 天内以书面形式回复此请求。

此致，

签名 _____

打印姓名： _____

地址： _____

城市： _____ 州： _____ 邮政编码： _____

电话号码： _____

根据 实施《公平住房法》的住房和城市发展部 (HUD) 第 24 C.F.R. 100.203 和 100.204 条例规定，任何人如在规则、政策、做法或服务方面拒绝为残疾人作出合理的更改或提供合理的便利，都属违法行为，除非提供者能证明该要求会造成不当的负担，或符合其他有限的例外规定。根据法律规定，不当的负担被定义为不合理的财务或行政费用。



419-243-6163
toledofhc.org