



ĐẶC CÁCH HỢP LÝ TRONG NHÀ Ở

ĐẶC CÁCH HỢP LÝ CHO CHỖ Ở LÀ GÌ?

Một đặc cách hợp lý cho chỗ ở là một sự thay đổi cần thiết và hợp lý trong các quy tắc, chính sách hoặc thông lệ thông thường của chủ nhà cho người thuê có khuyết tật để họ có thể sử dụng đầy đủ và tận hưởng nhà ở trong khi thuê.

Ví dụ: Một tòa nhà chung cư có quy tắc không cho phép có vật nuôi. Tuy nhiên, nếu một người thuê nhà có vấn đề về khiếm thị do khuyết tật của họ, họ cần một con chó dẫn đường để ở chung với họ. Chủ nhà phải cho phép người thuê nhà sống chung với chó dẫn đường của họ trong căn hộ, mặc dù quy tắc chung là chủ nhà không cho phép người thuê có thú cưng trong khu chung cư.

KHUYẾT TẬT LÀ GÌ?

Khuyết tật là một khiếm khuyết về thể chất hoặc tinh thần, mà gây giới hạn một hoặc nhiều hoạt động sinh hoạt chính. Ví dụ về các hoạt động chính trong cuộc sống bao gồm: nhìn, nghe, đi, thở, nói hoặc thực hiện các hoạt động thủ công.

AI PHẢI CUNG CẤP ĐẶC CÁCH HỢP LÝ CHO CHỖ Ở?

Tất cả các chủ nhà, ngoại trừ chủ nhà mà chỉ cho thuê một phòng trong nhà nơi chủ nhà cũng đang sinh sống. Cơ quan Nhà ở Housing Authority và các nhà cung cấp dịch vụ nhà ở khác cũng phải cấp đặc cách hợp lý.

MỘT ĐẶC CÁCH NHƯ THẾ NÀO THÌ ĐƯỢC CHO LÀ “HỢP LÝ?”

Một đặc cách là hợp lý nếu nó không gây ra gánh nặng tài chính hoặc hành chính quá mức cho nhà cung cấp nhà ở, và nếu nó không gây thay đổi về cơ bản việc kinh doanh hoặc dịch vụ của nhà cung cấp nhà ở. Nếu chủ nhà nói rằng yêu cầu của quý vị không hợp lý, thì chủ nhà phải tham gia vào quá trình tương tác với quý vị để khám phá liệu có một đặc cách khác mà có thể đáp ứng nhu cầu liên quan đến khuyết tật của quý vị hay không.

LÀM THẾ NÀO ĐỂ YÊU CẦU MỘT ĐẶC CÁCH HỢP LÝ?

- Đưa ra yêu cầu: bằng văn bản hoặc bằng lời nói.** Luôn luôn tốt hơn khi quý vị gửi yêu cầu bằng văn bản bởi vì quý vị sẽ có bằng chứng về yêu cầu của mình. Yêu cầu phải nêu rõ là quý vị có khuyết tật và mô tả ngắn gọn lý do tại sao khuyết tật của quý vị yêu cầu một ngoại lệ đối với chính sách bình thường của chủ nhà. (Xin hỏi nhân viên Law Foundation cho một lá thư mẫu).
- Chờ phản hồi: pháp luật yêu cầu chủ nhà phải trả lời yêu cầu của quý vị trong một lượng thời gian hợp lý.** Khoản thời gian hợp lý đó có thể khác nhau tùy thuộc vào vấn đề khuyết tật và sự cấp bách của yêu cầu của quý vị.
- Nhà cung cấp nhà ở có thể yêu cầu xác minh y tế về tình trạng khuyết tật của quý vị và yêu cầu bằng chứng rằng quý vị cần sự đặc cách này.** Một bác sĩ hoặc chuyên gia am hiểu khác có thể cung cấp thông tin này thay cho quý vị. Tuy nhiên, nhà cung cấp nhà ở không có quyền xem hồ sơ y tế của quý vị hoặc biết chi tiết cụ thể về thuốc hoặc chẩn đoán của quý vị.

NHỮNG ĐẶC CÁCH HỢP LÝ TRONG NHÀ Ở

CHUYỆN GÌ XẢY RA NẾU CHỦ NHÀ HOẶC CƠ QUAN NHÀ Ở HOUSING AUTHORITY TỪ CHỐI YÊU CẦU CỦA TÔI HOẶC HỌ KHÔNG TRẢ LỜI?

Nếu, sau khi gửi yêu cầu đặc cách hợp lý của quý vị, chủ nhà, Cơ quan Nhà ở hoặc các nhà cung cấp nhà ở khác từ chối yêu cầu của quý vị hoặc không trả lời, hãy liên hệ với văn phòng Luật Law Foundation of Silicon Valley theo số (408) 280-2424 để thảo luận về các lựa chọn của quý vị.

NGƯỜI THUÊ NHÀ CÓ THỂ YÊU CẦU CHO SỰ ĐẶC CÁCH THÂM CHÍ NẾU HỌ CHƯA NÓI VỚI CHỦ NHÀ VỀ KHUYẾT TẬT CỦA MÌNH SÁU KHI HỌ DỌN VỞ KHÔNG?

Được. Người thuê nhà có thể yêu cầu sự đặc cách bất cứ lúc nào trong thời gian thuê nhà. Ngay cả khi người thuê đã bị khuyết tật khi họ mới chuyển đến, người thuê nhà sau đó vẫn có thể yêu cầu sự đặc cách.

CHỦ NHÀ CÓ PHẢI ĐẶC CÁCH CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ MÀ CÓ HÀNH VI HUNG BẠO DO BỜY TRIỆU CHỨNG TỬ KHUYẾT TẬT CỦA HỌ HAY KHÔNG?

Các nhà cung cấp nhà ở phải luôn luôn xem xét liệu một đặc cách hợp lý sẽ cho phép người thuê nhà tuân theo các điều khoản của hợp đồng thuê. Tuy nhiên, chủ nhà có thể yêu cầu bằng chứng mạnh mẽ rằng những hành vi bạo lực sẽ không xảy ra lần nữa hoặc có thể kiểm soát được. Nếu đặc cách không cung cấp đủ sự bảo đảm là người thuê này không còn là mối đe dọa cho người khác, chủ nhà không cần phải duyệt yêu cầu này.

MỘT SỐ VÍ DỤ CỦA NHỮNG ĐẶC CÁCH HỢP LÝ CÓ THỂ KHẢ THI LÀ GÌ?

- Một ngoại lệ cho các quy tắc:** Ví dụ: Một người thuê nhà bị khuyết tật về sức khỏe tâm thần có một con mèo là động vật hỗ trợ tinh thần cho anh ta, và anh ta có giấy bác sĩ để xác minh nhu cầu y tế của mình cho con mèo. Chủ nhà của anh ấy có một chính sách “cấm vật nuôi, thú cưng”. Chủ nhà phải đưa ra một ngoại lệ đối với chính sách “cấm vật nuôi, thú cưng” như một đặc cách hợp lý và cho phép người thuê có con mèo.
- Cơ hội thứ hai:** Ví dụ: Một người thuê nhà bị tâm thần phân liệt, khiến cô ta ồn ào và làm phiền hàng xóm vào giữa đêm trong khoảng thời gian hai tuần. Kể từ đó, trạng thái cảm xúc của người thuê nhà này đã được cải thiện và cô không còn làm phiền hàng xóm của mình, nhưng chủ nhà muốn đuổi cô về hành vi trong quá khứ. Với sự cải thiện hành vi của cô ấy, chủ nhà nên cho người thuê cơ hội thứ hai như là một đặc cách và không đuổi cô ấy đi.
- Có thêm thời gian để tuân theo một quy tắc:** Một người thuê nhà với chứng rối loạn ám ảnh cưỡng chế, anh ta thu thập rất nhiều chồng báo chí lấp đầy căn hộ của mình. Chủ nhà kiểm tra căn hộ, thấy rằng những chồng báo chí đó là một mối nguy hiểm dễ dẫn đến hỏa hoạn và cố gắng đuổi anh ta đi. Bởi vì khuyết tật của mình, người thuê nhà này không có thể tự loại bỏ các chồng báo và cần sự giúp đỡ từ nhân viên xã hội của mình. Như một đặc cách hợp lý, chủ nhà nên cho người thuê này thêm thời gian để loại bỏ các chồng báo vì người thuê nhà cần đợi nhân viên xã hội của mình và những người phục vụ khác.
- Sắp xếp lại một cuộc họp hoặc kiểm tra:** Người có phiếu trợ cấp Mục 8 (Section 8 voucher) uống các thuốc về hành vi tâm thần khiến ông rất khó thức dậy vào sáng sớm. Cơ quan chức năng Nhà ở lên lịch kiểm tra căn hộ của ông vào lúc 9 giờ sáng. Đặc cách hợp lý là, Cơ Quan Nhà Ở Housing Authority nên dời lịch kiểm tra căn hộ tới một thời gian mà ông ta có thể tỉnh táo để tham dự.

Bảng thông tin này nhằm cung cấp thông tin chính xác, chung về các quyền hợp pháp. Nó không cấu thành tư vấn pháp lý. Do luật pháp và thủ tục pháp lý có thể thay đổi thường xuyên và diễn giải khác nhau, Văn phòng luật Law Foundation of Silicon Valley không thể đảm bảo thông tin trong bảng thông tin này là hiện tại cũng như không chịu trách nhiệm cho bất kỳ việc sử dụng nào. Không dựa vào thông tin này mà miễn tham khảo ý kiến luật sư hoặc cơ quan thích hợp về các quyền của quý vị trong tình huống cụ thể của quý vị.