

Người Thuê Nhà bị Khuyết Tật Về Sức Khỏe Tâm Thần: Quyền đối với Các Điều Chỉnh Hợp lý về Gia Cư

1. “Các điều chỉnh hợp lý” về gia cư là gì?

Tại California, luật tiểu bang và liên bang¹ yêu cầu chủ nhà² cung cấp “phương tiện trợ giúp hợp lý” và “các điều chỉnh hợp lý” cho người thuê nhà bị khuyết tật. Luật này giúp cho người thuê nhà bị khuyết tật có cơ hội công bằng như những người thuê nhà khác trong việc sử dụng và tận hưởng một căn hộ hoặc khu vực công cộng. Điều chỉnh hợp lý là sự thay đổi vật chất cần thiết đối với một căn nhà hoặc khu vực công cộng để người bị khuyết tật có thể sử dụng hoặc tận hưởng khu vực nhà đó. Tờ thông tin này thảo luận về các loại điều chỉnh hợp lý mà quý vị có thể nhận được từ chủ nhà với tư cách là người thuê nhà bị khuyết tật về sức khỏe tâm thần hoặc nhận thức, cách thức yêu cầu điều chỉnh và những gì xảy ra sau khi quý vị thực hiện yêu cầu.

¹ Xem Đạo Luật Tu Chính về Gia Cư Công Bằng ban hành năm 1988, 42 U.S.C. §§3601 của liên bang và tiếp theo và Đạo Luật Việc Làm và Gia Cư Công Bằng của California, Bộ Luật Chính Phủ §§12900 và tiếp theo và Đạo Luật Unruh, Bộ Luật Dân Sự §§51 và tiếp theo Để biết thêm thông tin về các luật này, xem các Tờ Thông Tin DRC sau: *Quyền Gia Cư Công Bằng của Người Thuê Nhà bị Khuyết Tật về Sức Khỏe Tâm Thần tại California; Làm Thế Nào để Phân Biệt Phân Biệt Đối Xử về Gia Cư dựa trên Tình Trạng Khuyết Tật.*

² Nghĩa vụ cung cấp phương tiện trợ giúp và các điều chỉnh hợp lý áp dụng cho chủ nhà tư nhân cũng như cho nhà cung cấp gia cư chính phủ, không áp dụng cho chủ nhà sở hữu nhà dành cho một gia đình, sống trong căn nhà đó và chỉ cho thuê một phòng cho người ở trọ.

Ngược lại với điều chỉnh hợp lý, phương tiện trợ giúp hợp lý là thay đổi về quy định, chính sách hoặc phương thức của chủ nhà hoặc thay đổi về cách thức cung cấp các dịch vụ gia cư. Để biết thông tin về phương tiện trợ giúp hợp lý về gia cư, xem [Tờ Thông Tin DRC](#), [Người Thuê Nhà bị Khuyết Tật về Sức Khỏe Tâm Thần: Quyền đối với Phương Tiện Trợ Giúp Hợp Lý về Gia Cư](#).

2. Tôi có thể nhận được loại điều chỉnh hợp lý nào từ chủ nhà?

Chủ nhà phải chấp nhận yêu cầu của quý vị về điều chỉnh hợp lý nếu điều chỉnh đó là cần thiết để quý vị sử dụng hoặc tận hưởng hoàn toàn khu vực nhà đó. Quý vị có trách nhiệm trả chi phí cho các điều chỉnh trừ khi các điều chỉnh này là cần thiết để làm cho căn nhà phù hợp với người khuyết tật như luật yêu cầu.

Sau đây là một số ví dụ về các điều chỉnh hợp lý mà chủ nhà có thể cung cấp cho quý vị với tư cách là người thuê nhà hoặc người nộp đơn xin gia cư bị khuyết tật về sức khỏe tâm thần hoặc nhận thức:

1. Lắp thảm hoặc gạch men giảm thanh để giảm bớt tiếng ồn mà quý vị gây ra do khuyết tật của mình;
2. Lắp vòi nước điều chỉnh nhiệt độ để tránh nước nóng bỏng hoặc bộ định giờ tự động để tắt bếp ga nếu khuyết tật của quý vị khiến quý vị khó nhớ được việc tự mình thực hiện những điều này; hoặc
3. Lắp tranh, các biển báo hoặc lối đi có mã số bằng màu nếu khuyết tật của quý vị khiến quý vị không thể sử dụng biển báo viết bằng chữ.

3. Làm thế nào để tôi yêu cầu điều chỉnh hợp lý?

Để có được điều chỉnh hợp lý, quý vị phải thực hiện yêu cầu. Nếu có thể, yêu cầu nên được viết bằng văn bản và nên đề nghị chủ nhà trả lời quý vị trước một ngày cụ thể. Trong yêu cầu, quý vị nên:

1. Nêu rõ thông tin rằng quý vị bị khuyết tật;
2. Mô tả điều chỉnh quý vị đang yêu cầu; và
3. Mô tả cách thức khuyết tật sẽ giúp quý vị sống trong nhà hoặc nộp đơn xin thuê nhà.

4. Tôi phải cung cấp cho chủ nhà thông tin gì nếu tôi yêu cầu về điều chỉnh hợp lý?

Nếu quý vị thực hiện yêu cầu về điều chỉnh hợp lý, chủ nhà có quyền đề nghị quý vị cung cấp bằng chứng rằng quý vị là người bị khuyết tật. Quý vị không phải cung cấp cho chủ nhà chẩn đoán cụ thể của mình hay cung cấp bản sao đầy đủ về tiểu sử sức khỏe của mình. Quý vị chỉ phải cung cấp thư từ bác sĩ của quý vị hoặc từ một nhà cung cấp dịch vụ khác nêu rõ rằng quý vị bị khuyết tật và điều chỉnh quý vị đang yêu cầu là cần thiết để quý vị có thể sử dụng hoặc tận hưởng căn nhà.

Chủ nhà cũng có thể yêu cầu quý vị cung cấp bản mô tả công việc sẽ thực hiện và đảm bảo rằng công việc đó sẽ được thực hiện một cách lành nghề và có tất cả các giấy phép cần thiết.

Nếu điều chỉnh quý vị đang yêu cầu ảnh hưởng đến khả năng tận hưởng căn nhà của người thuê nhà hoặc người ở trong tương lai, chủ nhà có thể chấp nhận yêu cầu của quý vị với điều kiện rằng quý vị khôi phục căn nhà về tình trạng ban đầu khi quý vị chuyển đi. Điều này chỉ áp dụng cho những điều chỉnh về nội thất của căn nhà và không áp dụng cho khu vực công cộng. Nếu chủ nhà áp dụng điều kiện này, chủ nhà có thể yêu cầu quý vị trả một khoản tiền hợp lý vào một trương mục ngân hàng riêng biệt ("trương mục bảo chứng") để trả chi phí cho điều chỉnh sẽ bị bỏ đi.

5. Khi nào tôi có thể thực hiện yêu cầu điều chỉnh hợp lý?

Quý vị có thể yêu cầu về điều chỉnh hợp lý từ chủ nhà vào bất kỳ thời điểm nào kể từ lúc quý vị nộp đơn xin thuê nhà cho đến thời điểm quý vị chuyển đi. Kể cả nếu chủ nhà bắt đầu thủ tục trục xuất ra khỏi nơi ở đối với quý vị, quý vị vẫn có thể yêu cầu về điều chỉnh hợp lý cho phép quý vị ở trong căn nhà của mình.

6. Điều gì xảy ra sau khi tôi thực hiện yêu cầu?

Sau khi quý vị thực hiện yêu cầu điều chỉnh hợp lý và cung cấp tài liệu hỗ trợ, chủ nhà có nghĩa vụ xem xét yêu cầu. Chủ nhà phải cho quý vị biết nếu chủ nhà có bất kỳ câu hỏi nào hoặc muốn thêm thông tin. Quý vị nên giữ bản sao của yêu cầu, các thư hỗ trợ, trả lời của chủ nhà và bất kỳ tài liệu nào khác liên quan đến yêu cầu của quý vị.

Nếu chủ nhà cho rằng yêu cầu của quý vị về điều chỉnh hợp lý là bất hợp lý, chủ nhà cần giải thích lý do và gợi ý lựa chọn thay thế. Chủ nhà cần tiếp tục nói

chuyện về vấn đề này cho đến khi quý vị đồng thuận với điều chỉnh hoặc cho đến khi mọi việc trở nên rõ ràng rằng quý vị không thể đi đến đồng thuận.

Nếu quý vị không hài lòng với trả lời của chủ nhà về yêu cầu điều chỉnh hợp lý của quý vị, có nhiều cách để phản đối quyết định của chủ nhà. Các cách này bao gồm hòa giải, khiếu nại hành chính và kiện tụng. Để biết thêm thông tin, xem Tờ Thông Tin DRC, *Làm Thế Nào để Phản Đối Phân Biệt Đối Xử về Gia Cư dựa trên Tình Trạng Khuyết Tật*.

7. Tôi có thể tìm hiểu thêm bằng cách nào?

Nếu quý vị có câu hỏi về quyền hoặc nghĩa vụ của mình theo luật tiểu bang và liên bang bảo vệ người bị khuyết tật khỏi bị phân biệt đối xử về gia cư, xin liên lạc với Disability Rights California:

ĐT: 800-776-5746

TTY (Điện Thoại Văn Bản): 800-649-0154

www.disabilityrightsca.org

Chúng tôi muốn lắng nghe ý kiến của quý vị! Sau khi đọc tờ thông tin này, vui lòng thực hiện bản thăm dò ngắn này và cung cấp phản hồi của quý vị cho chúng tôi.

Bản tiếng Anh: <http://fs12.formsite.com/disabilityrightsca/form54/index.html>

Bản tiếng Tây Ban Nha:

<http://fs12.formsite.com/disabilityrightsca/form55/index.html>

Chương Trình Chính Sách Thúc Đẩy và Giảm Kỳ Thi, Phân Biệt Đối Xử để Loại Bỏ Phân Biệt Đối Xử (APEDP), được tài trợ bởi các cử tri chấp thuận Đạo Luật Dịch Vụ Sức Khỏe Tâm Thần (Dự Luật 63) và quản lý bởi Cơ Quan Dịch Vụ Sức Khỏe Tâm Thần California (CalMHSA). Các quỹ MHA của hạt hỗ trợ cho CalMHSA, là một tổ chức của chính quyền hạt hoạt động để cải thiện các kết quả sức khỏe tâm thần cho cá nhân, gia đình và cộng đồng. CalMHSA điều hành các dịch vụ và chương trình giáo dục trên toàn tiểu bang, khu vực và địa phương. Để biết thêm thông tin, vào trang web <http://www.calmhsa.org>.

