

提供具有心理健康障礙的承租人合理的修繕

1. 何謂對住宅的「合理修繕」？

在加州，州與聯邦法律ⁱ 要求出租人提供身心障礙的承租人「合理調整」與「合理修繕」，以給予他們同等的機會。

合理修繕係指為具身心障礙的人針對住所或公共區域進行必要的實體改變。

此資料表討論您需提供具心理健康或認知障礙之承租人的合理修繕類型，以及如何回應此類的要求。ⁱⁱ

2. 哪些住房提供者必須遵守公平住房法律？

保障具身心障礙者之州與聯邦公平住房法律適用於公共住房提供者、以及所有出售或出租住房的人，例如房貸經紀人以及房地產經紀人。該些法律亦適用於私人出租人，惟擁有獨立戶住房，並居住於該房屋內，且僅出租其中一間房間者例外。

3. 我應該提供具有心理健康或認知障礙的承租人哪些合理的修繕？

若承租人所提出的修繕，完全是基於使用或享受承租場所必要之舉，您必須同意該承租人的要求。除非修繕乃基於進出住房所必要或基於其他法律所要求，否則您的承租人需支付該等修繕費用。

您可能提供具心理健康或認知障礙的承租人或住房申請人的合理修繕範例包括：

- a) 鋪設地毯或加裝隔音板，以降低因承租人的障礙所製造的噪音；
- b) 裝配水閥調節控制水溫以避免燙傷，或裝設定時器自動關閉瓦斯爐（若該人士的障礙使其難以記得以上的事項）；或
- c) 若該人士的障礙使其無法閱讀標誌時，應張貼圖片或以顏色標明的記號或路徑。

4. 何時可提出合理修繕的要求？

承租人或住房申請人可於申請至搬離期間任何時間點提出合理修繕的要求。即使房屋收回訴訟已經開始，承租人仍可要求讓自己能居住在住房內的合理修繕。

5. 若某人提出合理修繕的要求時，我應如何回覆？

合理修繕的要求應包含下列資訊：

- a) 對方具有身心障礙的事實。
- b) 要求修繕的內容說明。
- c) 修繕將如何幫助他們入住、或申請該住房的說明。

修繕要求通常以書面方式表達，但可採用任何形式，包括親自會談、電話或語音留言。快速回應所有修繕要求相當重要。若該人士已限期要求您回覆，但您無法如期回應時，您應告知該人士給與您更多時間來回覆，並告知可提出回覆的預期時間。不合理地拖延回覆或討論修繕要求，可能會被解讀為拒絕要求。

當您回覆修繕要求時，您可以向該人士徵求特定額外資訊。若您有所不解，可提出更多問題。您可要求該提出要求的人士提供其要求進行之工作的相關說明，並保證以專業的方式完成，同時備妥所有必要的許可證明。您亦可要求醫師或其他服務提供者來函，以確認該人士的身心障礙狀態及提出之修繕要求是否對該人士使用或享受住房而言有其必要性。該人士不需提供您特定的診斷、其醫療紀錄副本、或同意您直接與醫療提供者接觸。

若您認為該等修繕將妨礙未來房客對住屋的享受，您可在該承租人於租賃終止時恢復住房至原始狀態的條件下，同意此要求。此僅適用於承租場所內部的修繕，不適用於公共區域。若您附加此條件，您可要求承租人支付合理的金額至獨立（託管）的銀行帳戶，以支應未來拆除修繕之費用。

若您認為修繕要求不合理，應解釋原因並建議解決的方法。持續溝通直至雙方皆同意解決方法為止。

我們希望聽到您的意見！閱讀本資料後，請進行此簡短問卷調查，讓我們能獲得您的寶貴意見。

英文版：<http://fs12.formsite.com/disabilityrightsca/form54/index.html>

西班牙文版：<http://fs12.formsite.com/disabilityrightsca/form55/index.html>

加州心理健康服務局（**The California Mental Health Services Authority**；簡稱 **CalMHSA**）係致力於提升個人、家庭與社區心理健康結果之郡政府組織，**CalMHSA** 所施行的預防與早期療育計劃 (**Prevention and Early Intervention programs**) 係透過經投票人核准心理健康服務法案 (**Prop. 63**) 之郡提供資金。**Prop. 63** 提供拓展心理健康服務予先前缺乏照料的民眾及所有加州各種社區所需的資金與架構。

ⁱ 參見聯邦 1988 年公平住宅修正法，42 U.S.C. §§3601 及以下條款、加州公平就業與住房法，政府法典 §§12900 及以下條款，以及 **Unruh Act**，民法 §§51 及以下條款。有關該些法律之相關更多資訊，請參見 **DRC** 資料：加州心理健康障礙承租人公平住房權利；如何對身心障礙住宅歧視提出異議。

ⁱⁱ 雖然具有身心障礙的買方亦受公平住房法律的保障，但是此資料表將著重於對承租人以及租賃申請人提供合理的修繕。

