

華盛頓州公平住房夥伴計劃 (The Fair Housing Partners of Washington State)

西雅圖民權處(Seattle Office for Civil Rights)
206-684-4500 或 TTY 206-684-4503
www.seattle.gov/civilrights

景郡民權處(King County Office of Civil Rights)
206-2963-2446 或 TTY Relay: 711
www.kingcounty.gov/civilrights

華盛頓州人權委員會(Washington State Human Rights
Commission)
800-233-3247 或 TTY 800-300-7525
www.hum.wa.gov

塔科瑪人權及人類服務部(Tacoma Human Rights and
Human Services)
253-591-5151 或 TTY 253-591-5153
www.cityoftacoma.org/34humanservices/frmain.htm

南普吉灣公平住房中心(Fair Housing Center of South
Puget Sound)
253-274-9523 或 888-766-8800 或 TTY 711
電子郵件: fhcsp@ix.netcom.com

西北公平住房聯盟(Northwest Fair Housing Alliance)
509-325-2665 或 TTY 711
或 800-200-FAIR (3247) (在華盛頓州東部)
電子郵件: nwfairhouse@nwadv.com



住房歧視 及您的民權



房客及房屋買主 公平住房指南



目錄

歧視是可以阻止的	1
什麼是住房歧視？	2
公平住房法律保護何人？	3
住房歧視有些什麼範例？	4
法律適用何種住房？	6
什麼是歧視？	7
我可以如何對付歧視？	8
如果我遭到報復怎麼辦？	8
公平住房機構的工作是什麼？	9
什麼是最好的自我保護方法？	10
如果我提出投訴會發生什麼事？	11
如果我贏得個案會發生什麼事？	12
我為什麼應當向政府求助？	13
專項問答：	
租屋申請及約談	14
信用檢查、押金及出租政策	15
購屋及住宅貸款	16
英文口語能力有限者	17
基於原國籍的歧視	18
有孩子的家庭	19
殘疾人士	20
性別歧視及性騷擾	21
性取向	22
Section 8 住房選擇補助券	23
我可到何處求助？	24

利用美國住房及城市發展部公平住房協助計劃補助金製作。
根據西雅圖民權處(The Seattle Office for Civil Rights)
出版物改編。



亦可以其他格式提供資訊。請洽
206-263-2446
TTY Relay: 711

我可到何處求助？

華盛頓州公平住房夥伴計劃！

西雅圖民權處(Seattle Office for Civil Rights)

在西雅圖市內執行反歧視法律。
206-684-4500 或 TTY 206-684-4503
www.seattle.gov/civilrights

景郡民權處(King County Office of Civil Rights)

在景郡非政區執行反歧視法律。
206-2963-2446 或 TTY Relay: 711
www.kingcounty.gov/civilrights

華盛頓州人權委員會(Washington State Human Rights Commission)

在整個華盛頓州執行反歧視法律。
800-233-3247 或 TTY 800-300-7525
www.hum.wa.gov

塔科瑪人權及人類服務部(Tacoma Human Rights and Human Services Department)

在塔科瑪市內執行反歧視法律。
253-591-5151 或 TTY 253-591-5153
www.cityoftacoma.org/default.asp?main=/34humanrights/default.asp

南普吉灣公平住房中心(Fair Housing Center of South Puget Sound)

在華盛頓州西部維護房客及購屋者權利。
253-274-9523 或 888-766-8800 或 TTY 711
電子郵件：fhcsp@ix.netcom.com

西北公平住房聯盟(Northwest Fair Housing Alliance)

在華盛頓州東部維護房客及購屋者權利。
509-325-2665 或 TTY 711
或在 509 區號地區請電 800-200-FAIR (3247)
電子郵件：nwfairhouse@nwadv.com

歧視是可以阻止的。

在華盛頓州，每天都發生住房歧視，而遭受歧視的受害人常常感到自己無力阻止歧視。如果您懷疑有人因為您的種族、膚色、您的原國籍或您所講的語言而不公平地對待您，您應當了解自己的權利。如果您為了租屋或購屋目的而搜尋房屋，並由於您有孩子、殘疾或您是同性戀而遭到拒絕，您應當了解您可到某些地方求助。

華盛頓州公平住房夥伴計劃是一個執法機構及維權組織的協作計劃。如果您對自己在住房方面的待遇有疑問或關注，我們是一種資源。

如果您感到自己受到不公平對待，並懷疑這是出於歧視，請了解法律賦予您的權利。了解如何保護您自己及您的家人。

本公平住房指南概述本州及當地反歧視為您提供的各種保護措施，並介紹您可採取何種步驟以阻止歧視。



對付歧視有若干種方法。我們可幫助您找到一種對您最為合適的方法。我們通過電話或預約解答問題，提供免費的公平住房培訓，並出版有關您的民權的有益材料。我們的所有服務都是免費和保密的。如有需要，我們可提供口譯。

什麼是住房歧視？

如果您在華盛頓州租屋或購屋，並且您由於以下理由而遭受與他人不同的待遇，則可能發生住房歧視：

- 種族
- 膚色
- 原國籍
- 宗教/信仰
- 家庭/父母身份
- 殘疾
- 使用服務性動物
- 婚姻狀況
- 性別

根據公平住房法律，房東、經理、屋主、房地產代理商、抵押貸款經紀人、貸款人及他人根據上述特征一稱為「受保護階層」而歧視任何人是非法的。

貴地區的當地機構可能具有基於以下各項的其他保護措施：

- 年齡
- 性取向
- 性別身份
- 政治意識形態
- 參加 Section 8
- 祖籍

如欲了解民權機構名單，請查閱第 24 頁上的「我可到何處求助？」



Section 8 住房選擇補助券

我申請租賃一所公寓，經理說他不接受 **Section 8** 房客。這樣做合法嗎？

在某些地區不合法。西雅圖市、景郡非政區及 Bellevue 均保護 **Section 8** 住房選擇補助券計劃的參加者不受歧視。在這些地區，不得不得僅僅因為申請人使用 **Section 8** 補助券就拒絕他們。

如果我因為接受 **8** 援助而被拒絕應當怎麼辦？

如果在西雅圖發生此事，請洽西雅圖民權處；在景郡非政區，請電景郡民權處。各機構聯絡資訊載於第 24 頁。如果您在 Bellevue 市因為 **Section 8** 而被拒絕，請洽規劃及社區發展部法規遵守處(Code Compliance, Department of Planning & Community Development)，電話號碼是 425-452-4570。另外，請將所發生的事情告知向您頒發補助券的住房局，他們可努力與房東合作糾正有關問題。

我擁有 **Section 8** 補助券，但是房東始終告訴我我不符合最低收入要求。我應當怎麼辦？



致電給當地公平住房機構。許多房東要求房客收入達到房租金額的三倍。他們在進行這項計算時，僅僅應當採用由您支付的房租部分。

性取向

我和我的伴侶是同性戀。我們曾試圖租賃一所一臥房公寓，但是經理堅持要我們租賃一個二臥房單元。這是否合法？

不合法。經理基於您受保護階層而限制您選擇現有單元是非法的。您應當與您當地的公平住房機構聯絡，並根據該物業所在地點，討論根據性別、婚姻狀況或性取向提出投訴。

我住在西雅圖的一個公寓樓群中。我的一個鄰居因為我是女同性戀而騷擾我。我的房東不願意對此採取任何措施。我應當怎麼辦？

如果您將問題告訴房東，房東就有法律義務採取適當措施。這可包括房東自行調查，並在需要時與相關人士合作阻止騷擾。如房東未採取適當措施，則在提出歧視投訴時房東也應承擔責任。



請記住，在西雅圖，在景郡非政區及塔科瑪，性取向是受保護階層。在斯波坎 (Spokane)，請洽西北公平住房聯盟。請查閱第 24 頁了解聯絡資訊。

公平住房法律保護何人？

如果您認為您基於自己的受保護階層而遭受歧視，請洽您的當地機構。

歧視基於：	保護對象範例：
種族	非洲裔黑人、西語裔、白人、美國土著人士等
膚色	黑人、白人、棕色皮膚者等
原國籍/祖籍	移民或難民及/或家人為移民或難民者
宗教/信仰	穆斯林、基督徒、猶太人、印度教教徒、無神論者、擁有堅定原則/信仰者等
性別	男女
殘疾	耳聾者、盲人、行動不便者、心理殘疾者等
使用服務性動物	使用導盲犬或服務性動物(包括情感支持、援助/陪伴動物等)的人士
家庭或父母身份	子女在 18 歲以下的家庭，包括孕婦、法定監護人等
婚姻狀況	已婚者、單身者、分居者、寡婦、同居等
年齡	各個年齡層的兒童及成人
性取向	男同性戀、女同性戀、雙性戀、異性戀等
參加 Section 8	聯邦 Section 8 住房選擇補助券計劃的參加者
政治意識形態	對政府的任何層面包括政黨或團體具有思想或信念者
性別身份	易性症、易裝癖人士、跨性者等。

住房歧視有些什麼範例？

性騷擾

一名女性單獨居住在一個公寓樓群中，經理不斷對她作出不受歡迎的性評論。

拒絕提供服務

一名穆斯林房客請求修理，但是房東的反應速度不如對基督徒房客那樣及時，並常常不為穆斯林居民進行修理。

不公平的貸款做法

一個西語裔家庭在一家銀行申請購屋貸款。雖然他們在財務上符合資格，他們仍然遭到拒絕。符合資格的非西語裔申請人並未遭到此種對待。

拒絕允許「合理的改建」

一名患有殘疾的人士未獲得允許，在其浴室中安裝扶手，雖然扶手使她的公寓更加容易出入。

對是否有住房作出誤導

一名有明顯口音的亞洲移民回應租房廣告而致電。物業經理告訴他希望去看的房屋已經租出。後來，這移民獲悉房屋仍在出租。

種族騷擾

房東針對房客的種族、朋友及家人作出負面評論，並發出不公平的違規通知。

排除兒童

一個家庭未獲准租賃一所位於三樓的公寓，因為「孩子太吵鬧，會打擾樓下的房客。」

拒絕出租

一個家庭試圖使用其 Section 8 補助券，並被告知公寓樓採取「不租給 Section 8」政策。

性別歧視及性騷擾

性騷擾是否與歧視相同？

不同。性歧視不一定涉及他人作出不想要的性接近或性評論。這確實涉及僅僅因為人們的性別，而區別對待他們。例如，性歧視可涉及一名女性在試圖租房時遭到拒絕，因為業主「希望有一個男人在身邊進行修理。」

我的房東對我作出令人厭惡的性評論，並總是要求獲得性好處。我是否能夠獲得保護？

是的。性騷擾是一種性別歧視，可包括不想要的性注意，如觸摸、接近或不受歡迎的性好處要求。您的房東拒絕提供服務、威脅驅逐或以其他方式脅迫您就範是非法的。性騷擾亦可來自其他房客。房東如果了解這一騷擾，但是未採取適當措施，則須承擔責任。

如果我遭受我應當怎麼辦？

- 明確地說「不要。」要求您的騷擾者停止。
- 準確寫下所說的話及所做的事情，註明日期、時間和地點。
- 向朋友及家人尋求支持，以避免感到孤獨。
- 如騷擾者是另一房客或工作人員，請求經理採取步驟解決問題。如經理是騷擾者，請洽物業業主。將所有聯係努力以書面寫下，並為自己保留副本。
- 請記住，公平住房機構的工作人員可與您討論您的情況。您有權提出投訴。
- 請洽您當地的公平住房機構，索取一份我們有關房客互相騷擾的政策。

殘疾人士

我乘坐輪椅。我在申請住房時經常遭到拒絕。我應當怎麼辦？

對殘疾人士的歧視具有多種形式。某些房東直接拒絕將房屋租給患有殘疾的申請人。其他房東向乘坐輪椅或使用服務性動物的房客加收費用。另外一些房東不允許患有殘疾的房客進行出入通道改建。法律禁止所有此類行爲。請洽您當地的公平住房機構。

我的房東是否應當支付我的公寓中的出入通道改進費用？

不。除非物業獲得聯邦資金，一般由您自己負責支付出入通道改進費用。如果需要進行此類改建以更加便利出入，按照法律，您的房東必須允許您對自己的單元進行合理改建或增建。

法律對於服務性動物有什麼規定？

具有身體、感官或心理殘疾的人士如果需要利用服務性或陪伴動物，則必須對其豁免實行「禁止寵物」政策。您可能必須提供由您的治療提供者出具的文件。房東不應向您收取寵物押金。請洽您當地的公平住房機構，索取一份我們的服務性動物政策副本。

如果我需要殘疾人設施，我應當怎麼辦？

我們建議您以書面向房東提出任何請求，並保留一份副本。您不需要透露您的殘疾性質(只需要透露您有殘疾)，但是您需要說明自己需要何種殘疾人設施。請洽您當地的公平住房機構，索取一份合理的殘疾人設施政策，以及資訊和樣函。

優惠廣告

一個住房提供者刊登現有的住房廣告，並使用「成人社區」、「不接受學生」或「僅限基督徒租賃」等辭語。

報復

在遭受歧視後，房客通過向公寓經理投訴，而行使其公平住房權。經理然後大幅度提高其房租。

「引開」

一對正在尋找新住宅的非裔美國人夫婦遭到其房地產代理商壓力，到有許多非裔美國人的地區購房。

不合理的租用人數限制

一個公寓經理告訴一個家庭，他們希望租賃的兩臥房單元太小。他說，政策規定，該家庭中的每個孩子必須有一間單獨的臥房。



歧視並不總是顯而易見的，有時，似乎發生的歧視不一定構成歧視。請記住，在認真考慮所有事實之前，我們無法確定是否發生了歧視。如果您認爲，您受到不公平對待，請致電給您的當地公平住房機構。

反歧視法律適用何種住房？

無論您居住在何處或尋求在何處居住，您有權在住房方面獲得平等待遇。民權法律明確適用公寓、單家庭住宅、合作公寓、汽車旅館及接待站(rooming houses)。此類法律亦適用「岳母公寓」或配屬的住宅單元。物業可以是供出租、租賃或出售型。

法律亦禁止以下方面的歧視行爲

- 銀行及其他金融機構的抵押貸款
- 住宅建設及空地的出售
- 房地產服務及交易
- 是否提供屋主保險
- 有關房屋出租、銷售或融資的廣告
- 政府政府計劃的運作。



如果您有疑問，或者如果您希望提出歧視投訴，請致電給您當地的公平住房機構。聯絡資訊載於第 24 頁。我們的服務是免費的。

有孩子的家庭

一個房東告訴我，她的樓宇僅限成人居住。這是否合法？

「僅限成人居住」並排除未滿 18 週歲兒童的公寓是非法的。但是，某些限制年齡的住房在非常有限的條件下是允許的。一座樓宇可合法排除未滿 55 週歲或 62 週歲(取決於具體計劃)的人士，其條件是該樓宇遵守聯邦政府指南，並符合「年長者住房」資格。

如果房東由於吵鬧或安全關注，而拒絕將高樓層單元租給家庭怎麼辦？

這被視爲住房隔離，並是非法的。公寓經理不得基於房客的



「家庭或父母身份」而限制其居住地點。他們不能合法地假定與他人相比，有孩子的房客更加吵鬧，造成更大損害，或者更不安全，並據此行事。

有一個房東說，我的孩子太多，因此不能在他的樓宇居住。他是否能夠因爲這一理由拒絕我的申請？

只有在您的家庭租房違反您當地的公平住房機構租住人數規定時，這才是合法的。經理不能規定武斷的或不合理的租住人數限制。「每個孩子一間臥房」或「同一房間不得有不同性別的孩子居住」等規則也是不能允許的。如果您被告知您的孩子太多，因此不能租用住宅，請立即與您當地的公平住房機構聯絡，討論這一情況。

基於原國籍的歧視

在我的樓宇，移民的待遇不如其他房客。我們需要修理時，房東不願意提供修理。我們該怎麼辦？

如果您的房東因為原國籍、您的語言或因為您是移民而拒絕提供服務，則房東違法。您當地的公平住房機構可調查您的個案。請務必在您當地的機構規定的時限內提出投訴。您當地的機構亦可向您提供有關您的具體權利的資訊。

房東在約談時是否能夠詢問我的移民身份或我的社會安全號碼？

私營房東不得詢問任何問題，要求您透露您的原國籍或祖籍。您的移民身份與租賃資訊無關，並不應被用於作出歧視性選擇決定。請致電給您當地的公平住房機構，了解是否應當更加密切地審查房東的行動。

大多數房東利用社會安全號碼進行信用調查，只要房東要求所有申請人提供社會安全號碼，公平住房法律允許這種做法。房東需要資訊顯示您能夠支付房租並遵守房客規則。如果您沒有社會安全號碼，您不妨詢問房東接受何種替代文件，以顯示您是一個很好的房客。欲知詳情，請洽您當地的公平住房機構。

我不是公民，我的移民文件也不全。我是否仍然能夠提出歧視投訴？

我們為所有需要服務者提供服務。您在提出投訴時，公平住房不會查詢也不會需要了解您的移民身份或國籍。

什麼不是歧視？

遺憾的是，公平住房機構並不能幫助您處理住房方面的所有問題，而只能處理侵犯您的民權的問題。某些對待可能並不公平，但是根據我們執行的法律並不違法。以下是可能合法的不利對待的一些範例：

不利對待：	解釋：
房東拒絕將一個二臥房租給一個九人家庭。	如果該家庭的租賃將違反合理的租用人數限制，則拒絕出租可能是合法的。
經理要求一名殘疾房客送走一只服務性動物，因為動物咬了其他居民。	法律允許房東排除對他人健康或安全構成直接威脅的服務性動物。
一名輪椅乘坐者請求對其公寓進行出入通道改建，但是房東拒絕支付改建費用。	在大部分情況下，法律要求房客而非房東支付房客生活空間的出入通道改進費用。
房東在房客只是遲繳一天房租時發出「遷出通知。」	如房東向所有同樣遲繳房租的房客發出此類通知，則該行動可能是合法的。
一名 Section 8 補助券持有人申請租房時被拒，因為他曾經被從前一所住宅驅逐。	房東可將房客歷史視為一項資格，條件是其對所有申請人一視同仁。

如果您無法確定自己是否遭受歧視，您當地的公平住房機構仍可提供幫助。有時，表面上合法的對待實際上並不合法。與專家工作人員討論以確切了解情況是重要的。如果我們無法調查您的個案，我們可將您轉介給可協助您的其他組織。

我可以如何對付歧視？

您在對付歧視情況時有若干種選擇：

1. 您可與當地的公平住房機構聯絡，由其調查您的情況，或幫助您針對您的個案，達成一項公平的解決方案。請查閱第 24 頁上的公平住房機構名單。
2. 您可聘請一名私人律師，提起訴訟並要求獲得補償及賠償。您當地的公平住房機構可向您提供給法律援助協會及律師轉介服務處電話號碼。
3. 您可與我們的協作夥伴組織之一聯絡，該組織維護公平住房，並提供公平住房教育及培訓。請查閱第 24 頁，了解聯絡資訊。
4. 您可通過了解自己的民權，並在您的房東、經理、房地產代理商等人目前行使民權，來試圖解決問題。

無論您選擇什麼途徑，您當地的公平住房機構將向您提供具體資訊，幫助您作出明智的決定。我們還將酌情將您轉介至其他組織。

如果我遭到報復怎麼辦？

不要害怕與歧視作鬥爭。如果您提出投訴，或以其他方式行使自己的民權，法律保護您不因此遭受任何負面行動。如果您認為您遭受報復，您當地的公平住房機構可作為另一單獨投訴而調查此事。某些可能的報復範例包括：

1. 房東在您提出公平住房投訴後改變其處理違反租約的方式。例如，您的汽車上突然被貼上違規停車通知，雖然您始終在同一車位停車。
2. 您在另一位房客的公平住房投訴中充當證人，此後，房東試圖將您驅逐。

英文能力有限者

我英文講得不好，在我試圖申請租房時，某些房東拒絕與我說話。這是歧視嗎？

可能是。房東不得僅僅因為申請人有很重的口音或者與英文能力有限者溝通特別困難，而對其予以拒絕。這違反了基於「原國籍」保護民眾的法律。房東及經理必須作出所有合理努力進行溝通。但是，房東有權以英文從事業務，並無需翻譯申請表、租約協定等。

房東是否必須雇用翻譯，幫助我完成約談及申請程序？

如果您需要翻譯，您可能必須作出安排，並自行支付服務費用，或者您不妨向朋友求助。如房東拒絕讓您攜帶會講英文者前來，在簽署租約前通讀租約，這可能是歧視行為。請致電給您當地的公平住房機構。

我的房東因為我違反規則而驅逐我，但是，我會講的英文很少，並不知道自己做錯了任何事情。我應當怎麼辦？

作為房客，您有責任遵守規則，而不論您的語言能力如何。但是，房東必須書面通知您您已違反規則，同時給您機會在驅逐您之前遵守規則。如果您懂得的英文很少，您應當請求具有能力者幫助您翻譯您收到或被要求簽署的正式文件。這些可包括租約、遷出通知或有關驅逐的法院令。

購屋及住宅貸款

我希望購買一棟房屋，但是不熟悉自己的公平住房民權。我應當了解何種惡劣的房地產做法？

房地產代理商、抵押貸款經紀人、賣主、貸款人或房地產業的其他專業人員如基於種族、性別、原國籍或其他「受保護」特征採取某些行動，則可能是非法的。此類行動包括：

- 業主拒絕出售或談判住房的出售，或虛假地否認住房仍供出售
- 貸款人拒絕提供抵押貸款或提供有關是否可供貸款的資訊
- 房地產代理商「引開」某個種族的客戶，帶他們到某些住區。

我是非洲裔美國人，我的信用和收入都很好，但是我的銀行拒絕批准購屋貸款，並說我應當考慮低於優惠利率貸款。我應當怎麼辦？

貸款人爲了歧視性理由而拒絕批准貸款是非法的。如果您認爲您遭受歧視，請洽您當地的公平住房機構。涉及貸款的調查是複雜的，因此，請您以文件盡量徹底地記錄您的權利主張。請查閱第 10 頁，了解其他訣竅。

什麼是掠奪性貸款，我如何能夠避免此類貸款？

掠奪性貸款是一種不誠實貸款，它使借款者很難或無法保持付款，從而侵害他們。如欲避免受害，請參加一個免費購屋學習班；請在您申請貸款之前修復您的信用；到處尋找並比較貸款利率及收費；請務必以書面獲得所有報價；在您簽署文件之前，請您信任的人士審查文件。請洽您當地的公平住房機構了解資源。

公平住房機構從事什麼工作？

- 公平住房執法機構調查並調解在住房、就業及公共住宿設施方面據稱發生的歧視個案(企業如何對待民眾)。
- 我們執行本市、本郡、本州及聯邦反歧視法律。
- 我們向公眾提供有關法律權利及責任的免費培訓及演示。
- 我們出版並分發有關民權及我們的執法服務的教育材料。
- 我們向公眾提供有關多種服務的免費資訊及轉介。
- 我們編寫反歧視計劃及政策。
- 華盛頓州公平住房夥伴計劃中的各個維權團體維護房客及購屋者的公平住房權利。



如果我遭受歧視，什麼是最好的自我保護方法？

迅速行動：

如果您等候太久，您不一定能夠提出投訴。某些公平住房機構僅可調查據稱在前 180 日(六個月)以內發生的個案，有些機構則最久可調查過去一年以內發生的個案。另外，您等候越久，就越難證明您的個案。隨著時間的過去，證人忘記重要細節，必需的文件可能會丟失。



記錄您的情況：

保留有關您遭到的每個不利行動的詳細筆記。準確地寫下所說的話、所做的事、日期、時間及所涉及的人。如果您提出歧視投訴，一份完整的證人姓名、地址及電話號碼名單亦可支持您的個案。

保留記錄：

保留有關您的情況的所有文件。這些可包括往來信函、電話留言、租約協定、通知、租房或貸款申請，及以前或當前租房記錄。這非常重要。

如果沒有您的充分合作，您的歧視投訴可能很難證明。請記住，作為提出投訴的一方，由您承擔舉證責任。

信用檢查、押金、出租政策

如果房東希望進行信用檢查，而我在美國沒有信用史怎麼辦？

房東可請求進行一次信用檢查，條件是房東針對所有申請人都進行這一檢查。但是，若僅僅因為某人缺乏信用史即拒絕租房給此人，且此人可顯示其沒有信用評級是因為其屬於受保護階層，則這一做法屬於歧視。即使是針對所有申請人平等實施的政策，有時也可能對某些群體產生歧視性影響。您當地的公平住房機構可確定這是否適用您的情況。

房東是否能夠因為房客有孩子或殘疾，而加收押金？

不可。房東如果僅僅因為某人屬於受保護階層而收取較高的押金，則屬於違法。例如，房東不能僅僅因為自己認為向有孩子的家庭或乘坐輪椅的人士會造成更多的損害，而向其收取較高的押金。房東也不可向使用服務性動物的殘疾人士收取較高的押金。

我的房東對某些房客實行規則，而對其他房客卻不實行規則。這是否合法？

如果僅僅針對某些群體如有色人種、單親母親或 Section 8 補助券持有者執行規則，這是非法的。例如，如果房東允許白人房客遲繳房租，而針對違反同一規則的非白人發出驅逐通知，則房東違反了法律。

租屋申請及約談

房東在約談時是否能夠詢問我的原國籍、殘疾或婚姻狀況？

除了某些例外情況，房東不得口頭或書面詢問第 3 頁所列的任何受保護階層。請記住，住房提供者必須對所有申請人一視同仁，而不得對種族、年齡、性取向有任何偏好。如果您認為房東向您提出不適當問題，請考慮致電向您當地的公平住房機構求助。

一位經理在電話上告訴我，仍然有公寓出租，但是我到達時，他卻說公寓均已出租。這是否屬於歧視？

是的，這有可能是歧視。一種常見的歧視性行為是房東在公寓單元仍有空缺時聲稱其已租出。這常常影響移民、有色人種、有孩子的家庭及殘疾人士。房東若基於租屋者的性別、宗教、種族等，而提供有關空缺日期、遷入費用或等候名單的不同資訊，這也是非法的。

我和我的朋友均在同一座樓宇申請租賃公寓，但是房東對她沒有對她進行了信用檢查。原因是否可能是我有孩子，而她沒有？

這是有可能，但未經調查則很難確定。房東如基於申請人的受保護階層，包括家庭是否有 18 歲以下的孩子，而採用不同的篩檢，這是非法的做法。如公平住房機構的工作人員確定，您由於這一理由而遭受歧視，則其將認為房東的行為具有歧視性。

如果我提出投訴會發生什麼事？

公平住房機構工作人員將在電話上或親自與您討論，以確定您的情況是否達到開始一項歧視調查的標準。如果是，而且您決定投訴：

- 機構工作人員將編寫一份投訴，由您簽名，然後他們將投訴寄送給您投訴的個人或公司(「被投訴人」)。機構將為您的個案指定一名調查人員。
- 機構工作人員給予您及被投訴人一次機會，試圖在任何正式調查開始之前解決問題。根據個案的性質，解決方法可包括補償及其他救濟。
- 如雙方無法就解決方法達成一致意見，調查人員將開始一項正式調查，並擔任中立的事實裁決者。調查人員將從雙方收集資訊，以確定是否發生歧視。
- 調查人員收集的證據可包括與您、被投訴人、證人及其他相關當事人的約談。調查人員可索要租約協定、往來信函、通知及申請表。這一資訊可成為機構有關該個案調查結論(或裁決)的根據。
- 如機構工作人員確定未發生歧視，您可通過機構的上訴程序針對該決定提起上訴。
- 如機構工作人員確定確實曾發生歧視，他們將試圖通過談判，解決投訴，其目的是糾正非法行為或為此取得補償。
- 如果無法達成解決方法，每個機構將採取法律行動，並將程序通知各當事人。

如果我贏得個案會發生什麼事？

「贏得」您的個案意味著公平住房機構、行政法官或法院裁決您受到歧視，或您參加一項您及房東均可接受的解決協定。

獲得解決的個案或解決協定通常包括稱為「救濟」的措施或補償，例如：

- 獲得由於非法措施而沒有獲得的公寓或住宅
- 一項命令，即必須平等並合法地實施租金金額、住房方面的服務及規則
- 為痛苦作出金錢賠償
- 償還實際費用
- 經理、房東或其他負責方參加強制性公平住房培訓
- 一項命令，即必須停止及/或糾正所有非法對待(如騷擾、報復及歧視行動)。



為何向政府求助？

如果您前往公平住房機構：

- 您可在完全保密的情況下，與知識豐富的工作人員討論您的情況。您說的話將被保密。
- 您一旦與機構聯絡，並無義務提出歧視投訴。您可隨時改變想法。
- 如果您將因為歧視理由而被驅逐或拒絕租屋申請，公平住房機構有權在某些情況下防止這些措施。如果您遭遇此種事情，請立即與我們聯繫！
- 如果需要調查，公平住房機構有權您無法獲得的收集文件及其他證據。此類證據可能有助於證明您受到歧視的主張。
- 有關住房歧視的投訴通常在三到四個月內解決，並在許多情況下能夠獲得更快的解決，而無需進行任何正式調查。
- 我們的資訊、轉介及執法服務完全是免費的。如果需要，我們提供免費的外語及手語翻譯，並為殘疾人士提供特別設施。

