

# 出租及物业管理指南： 平等房屋途径



家庭




住房  
出租



平等  
住房




残疾人士



住房  
安全




法律



包容



租户



编写及制作单位: 硅谷平等  
房屋项目

平等房屋项目是房屋保卫  
项目和硅谷法律基金会之  
间的合作项目

## 目录

介绍 .....	2
公平住房基础知识 .....	4
对种族、肤色和民族的歧视.....	9
对家庭状况的歧视 .....	13
残疾歧视 .....	17
宗教歧视 .....	26
性别歧视 .....	27
性取向和性别认同歧视.....	28
收入来源歧视 .....	29
婚姻状况歧视 .....	31
年龄歧视 .....	33
主观歧视 .....	34
住房问题的资源及法律援助.....	35

## 介绍

住房平等项目是非营利组织Project Sentinel公司和硅谷的Law Foundation的合作项目，很荣幸地推出这个公平住房租赁和房产管理指南。

**谁应该使用本手册？** 本书专为帮助拥有和/或管理几处租赁房产的人制作（“几个”界定“小规模”或“小型”）。我们知道小规模所有者和管理者可能没让训练有素的专业管理公司帮助他们，或无力聘请律师，而且他们可能很难获得浅显易懂的有关公平住房（歧视）法的信息。因此，本手册旨在就如何遵守公平住房法提出基本意见。以下问题基于小规模住房提供者经常向我们咨询的有关公平住房的真实问题。

因为本手册是为小规模业主和管理者而设计，我们不讨论法律对获得联邦拨款，接受联邦政府补贴租金，或遵循特定国家许可要求运营的房产。如果你的房产接受任何形式的联邦拨款或租金补贴，请注意公平住房法可能针对你会有所不同，且其它法律可能对你适用。如果你对此类房产的住房歧视有任何疑问，请求助于美国住房和城市发展部或律师。如果你根据住房选择代金券计划用第8节代金券将房产租给租户，则本手册中讨论的法律适用。

**你应该如何使用本手册？** 本手册无法取代律师评估你的特定公平住房问题，且无意提供法律建议。我们给出的具体例子只是为帮助你了解法律的实施方式，可能与法律适用于你的具体情况的方式不同。我们希望你能更好地理解公平住房法及其实施方式，以便更能认识到公平住房问题，并知道在何时何地获得帮助。

**什么是公平房屋？** 公平住房法规定，歧视出租房、租户或房屋购买申请人为违法行为。

**你为什么应该关注公平住房？** 首先，以“公平住房方式”租赁和管理房产对业务有利：你将会有更好的租户，更好的邻居，并能更好地保护你的投资。其次，法律规定租赁和管理房产时要一视同仁。如果租户告你歧视，而且法庭宣判你败诉，法庭可能会强制你向租户支付巨额赔偿，并可能会损害你作为小企业主的声誉。

本手册涵盖适用于全国和加利福尼亚州的法律。你所在的地区可能会有本手册中没有说明特定规则。此外，本手册不讨论一般房东租户问题，比如押金问题、租赁条款或通知。寻求对此类问题的帮助，请联系本手册后面列出的参考资源

如果在阅读本手册后仍有问题，或希望就某个特定公平住房问题获得帮助，请拨打本册子封底的联系信息向我们咨询任何问题，或咨询律师。

美国住房和城市发展部仅资助了本手册中讨论联邦公平住房法的部分，公平住房行动计划（FHIP）拨款号为FH700G14029。本部门对任何关于本手册中有关加利福尼亚州法律的陈述概不负责。

## 公平住房基础知识

“公平住房”是防止住房歧视的法律中的法律术语。住房歧视指住房提供者由于其特征而区别对待申请人或租户。法律将此类特定称为“受保护类别”。联邦和加州法律保护七种特征：种族、肤色、民族、宗教、性别、家庭状况和残疾。本手册将详细谈论所有这些特征。

住房歧视指某人由于受法律保护的特征而被区别对待。例如，由于某人残疾而不把房子租给他或她属于违法行为，因为残疾属于受保护的特征。其它非法住房歧视范例包括：

- 不允许儿童在户外玩，或者不合理地限制儿童可以玩的地点。
- 当有较近的停车位而且租户有要求时，拒绝让使用轮椅或助行器的租户使用较近的停车位。
- 将同种族或民族的租户安置于房产特定区域。
- 拒绝将房产租给申请人，因为他或她依靠残疾收入支付房租。

### 加利福尼亚州法律注释— 其他受保护群体

加利福尼亚州法律保护六种其它特征：性取向、性别认同和表达方式、收入来源、婚姻状况、年龄和主观特点。

例如： 拒绝将房产租给同性恋者。

租赁和销售过程中任何阶段的歧视均属违法行为，从征求申请人的广告内容，到选择申请人，到租户入住房产后受到的待遇，到租户被驱逐的时间和方式。这甚至适用于住房提供者如何对待租户的客人或其护理者。

**良好的公平住房实践是良好的商业实践。**住房提供者应基于他们是否能成为良好的租户来选择申请人，而不是基于假设。最佳实践是根据中立的、个人化事实来决定，如信用报告和以往租赁记录，而不是成见和假设。

**房屋歧视法适用于你的房产。**

### 加利福尼亚州法律注释— 覆盖住房提供者

在加利福尼亚州，除与租户同住的房东，公平住房法覆盖所有住房提供者。

## 公平住房基础知识：常见问题解答

### 我可以在出租广告中说什么？

你可以要求租户有一定数额的收入，有良好的信用，以及没有犯罪背景。但不能在广告中说你喜欢某一类人群。这意味着，不能说你倾向于申请人是中国人或有工作。限制家庭人数时要小心（即：限制可以住在公寓内的最多人数），因为这可能构成对有孩子的家庭的歧视（参见以下详细信息）。你可以说“禁止吸烟”和“禁止养宠物”。

广告中的歧视性语句的范例包括：

- “我倾向于讲中文的租户。”
- “仅限年轻专业人士。”
- “不向残疾人士出租”
- “不适合儿童。”
- “我只希望租给单身人士或一对夫妇。”
- “要求提供两年稳定就业的证据。”
- “仅限学生。”
- “我是基督徒，想租给有相似价值观的人。租给同性恋者有违我的宗教。”

此外，最好在各种地方、以各种方式做广告。例如，如果你只以一种外语做广告，或只是在特定种族的报纸或网站做广告，这可能显得你非法倾向租户讲那种语言或属于那个种族。最佳做法是尽量在多种不同的报纸上登广告，以确保你的出租房产可供所有人租赁。

### 如何避免歧视性广告？

最佳方式是登广告说明房产本身的特点。在广告中谈论房产的设施、附近的服务、最低租赁条件和出租价格。不要在广告中描述你认为会喜欢住在那里的租户类型，因为这可能听起来像你只想租给有某个受保护的特征的人，例如，有孩子的人。如果包含你要找的申请人的要求，一定要用有任何受保护特征的人都能满足的标准，如“长期租户”或“有良好信用记录的租户”。另一方面，说房产“最适合有稳定工作的年轻夫妇”可能会给你惹麻烦，因为这听起来像你不想租给有孩子的家庭，而这是个受保护的特征。

### **公平住房法要求我租给首个符合条件的申请人吗？**

公平住房法不规定如何挑选申请人，只是说你不能基于受保护的特征拒绝挑选申请人。但最安全、最好的做法是提前确定租赁要求，并确保这些要求是客观的。可以使用的客观要求包括收入水平或支付能力、良好的信用记录、无驱逐记录，以及先前住房提供者的推荐。你可以根据申请时间（来自符合要求申请人的首份申请）；信用评分（信用评分最高的合格申请人）；或收入（收入最高的合格申请人）；或任何与受保护特征无关的其它标准做出最终决定。

### **决定租给谁时不能考虑的因素？**

你不能问申请人是否是公民、合法居民或无证移民。你也不能询问关于受保护特征的问题，例如，你不能问申请人的残疾问题。加利福尼亚州法律规定不能问申请人是否已婚或是否是同性恋。不应根据种族、宗教或其它受保护特征评估申请人。例如，不能拒绝租给印度家庭，因为你认为他们将用咖喱烹饪，而强烈的烹饪气味会打扰其他租户，或拒绝租给墨西哥家庭，因为他们通常会未经许可让亲属搬进来的成见。

### **如果申请人问什么样的人住在我的房产内时，我该如何回应？**

你应该直接说你不能回答该问题，因为它可以会被视为歧视。你可以鼓励有兴趣的申请人参观公寓，亲自了解房产和邻居，但试图描述住在房产内的人群是危险的做法。例如，如果你主动表示你的房产内没有带子女的家庭，申请人可能会认为你是为防止有孩子的家庭在那里租公寓。说目前的租户大多是墨西哥人也可能被视为歧视。

### **我聘请房产管理者管理房产。我为什么需要了解公平住房法？**

你对房产管理者或任何其他雇员的行为负责，包括维修人员。如果他们触犯法律、区别对待租户或歧视，你可能会麻烦，无论你是否被赞成或知道此类歧视。你应该确保房产管理者和工作人员受过适当的培训，特别是关于公平住房法的培训。了解法律和你对租户的责任会帮助你依据法律做出正确的决定，指导租赁和管理房产。

### **如果发现一位租户由于受保护特征骚扰另一位租户，我应该怎么做？**

租户有时会发生分歧，你可能会认为此类分歧与你无关。但作为住房提供者，一位租户由于受保护特征骚扰另一位租户时，你必须干涉。如果某些租户打扰有孩子的租户，因为他们不喜欢接近孩子，或者因为他们不喜欢其他租户的宗教或种族，就可能会发生分歧。这属于歧视，你知道此类问题后必须采取行动。

租户告诉你他们被其他租户歧视时，你应该尽量对投诉进行调查。一种调查方式是，跟可能看到发生了什么事的人交谈，或跟有关租户的邻居交谈。你也可以要求查看可能证明发生了什么的记录、短信或其它文件。如果你认为投诉属实，你必须采取某种行动。行动可能包括警告骚扰和歧视其他租户的租户，发出通知，甚至驱逐他们。最后让租户预先知道你不容忍任何歧视行为。但不应在对歧视投诉进行调查前驱逐所有发生分歧的租户。

你应该要特别小心处理对有孩子的家庭或对有精神疾病的人的投诉。你收到此类投诉时，要确保投诉租户合情合理，并要弄明白其他租户是否赞同该过度噪音投诉。如果投诉的租户只是不喜欢孩子，或不喜欢接近行动或说话方式不同的精神疾病患者，那么他或她可能在借投诉歧视此类租户。但如果你自己没有亲自看到投诉是否属实就对被投诉的租户采取行动，你可能也会因歧视而惹麻烦。

### **我还能做什么来确保自己遵守公平住房法？**

你还可以做以下事项，以确保自己及员工守法。这包括：

- 对自己和员工进行培训。你和员工应至少每年参加一次公平住房培训。法律会随时变更。时不时的会变化，你应该了解最新信息。
- 加入住房提供者专业协会。在该地区有几家协会，包括加州公寓协会、租赁住房网络、租赁住房协会和全国租赁房产管理者协会。这些机构经常提供免费或低价培训，其中一些还提供技术支持。
- 公平住房法中的书面租赁协议、租赁政策和住房规定已经在这方面有经验的律师审查。一定要遵循这些规定。
- 保留至少五年的良好书面记录。应该有租金收据、书面通知、规定、租赁协议、增加房租和维修请求的书面记录。



- 如果你遇到有关公平住房的问题，欢迎致电Project Sentinel，获得保密的免费咨询。虽然我们不能为你提供法律意见，我们可以向你解释法律，或为你指明正确的方向。请通过(888) 324-7468或[info@housing.org](mailto:info@housing.org)联系我们。

### **如果我接到HUD或DFEH的住房歧视申诉，应该会发生什么？**

HUD和/或DFEH会调查相关投诉。HUD和DFEH均为中立的调查机构。它们不偏袒申请人、租户或住房提供者任何一方。它们的工作是进行调查，看是否遵循了公平住房法。

HUD和/或DFEH调查投诉的方式包括，跟你和申请人或租户交谈、审查文件，以及跟证人交谈。你会有机会告诉调查员你对事情的看法，并把支持你的案件的文件交给他或她。

大多数歧视投诉均通过协商解决。在双方做出关于法律是否被打破的决定之前，这两个机构均为双方提供机密的流程来解决案件。在投诉流程中的调查或谈协商步骤中，你不需要聘请律师帮助你，但通常最好聘请律师。

无法通过协商解决的案件要进行全面调查。调查结束后，HUD或DFEH会认为确实有歧视现象，或认为没有足够的证据来支持申请人或租户的歧视投诉。如果没有足够的证据，机构将结案。如果有足够的证据，机构可能会向你提起诉讼，要求你尝试庭外和解，或让申请人或租户决定他或她是否要起诉。

虽然被指责歧视很让人生气，尽量以专业、冷静的方式回应投诉。在租户投诉后，要注意你对待他或她的方式。报复、惩罚或对进行歧视投诉的租户采取任何消极行动属于违法行为，如增加租金或驱逐。

## 对种族、肤色和民族的歧视

种族歧视指住房提供者由于其种族而区别对待租户。种族指白人、黑人或非洲裔美国人、亚洲人、印第安人或阿拉斯加土著、夏威夷原住民或太平洋岛民，或这些种族的某种组合。种族与肤色（指某人的皮肤颜色）密切相关。

民族指某人的出生地、血统或种族。例如，某人的民族可能为西班牙裔/拉丁裔、墨西哥人、中国人、印度人或菲律宾人。住房提供者不能因为他们来自哪里，或其民族的习俗、文化、服饰和食物区别对待他们。也不能因为他们的语言，他们是否会说英语，或有口音，就区别对待他们。民族歧视不只发生在新近移民身上；也有可能发生在出生和成长在美国，但其父母或祖父母出生在其它国家，或因其它原因被认为属于来自其它国家的家族或文化的人身上。

### 种族、肤色和民族：常见问题解答

#### 什么被视为对种族、肤色、民族的歧视？

对种族、肤色、民族的歧视包括：

- 由于其种族、肤色或民族而拒绝将房子租给某人。
- 基于其种族、肤色或民族，限制某一种族的人居住在房产的特定区域。例如，只允许印度租户居住在某些楼层，因为人们他们烹饪时有异味，或认为这些租户住在一起会更舒服。
- 偏爱某一特定种族或民族。例如，只租给亚洲家庭，因认为他们安静或善于理财，或因为住房提供者是亚洲人，所以喜欢租给跟自己来自同一个地方的人。
- 基于其种族、肤色或民族向租户收取不同的租金或押金。例如，向黑人租户收取更高的押金，因认为他们不良信用，或更可能损坏房产。
- 因为种族、肤色或民族对不同租户采用不同的规定。例如，西班牙裔租户首次迟交房租后就驱逐他们，但允许非西班牙裔租户迟交数次后再驱逐。
- 因为种族、肤色或民族骚扰某位租户，或出于此类原因允许其他租户骚扰该租户。
- 因为种族、肤色或民族，以任何方式区别对待租户。例如，只维修白人租户居住的房屋，但不维修非洲裔美国租户的房屋。

### **禁止种族、肤色和民族歧视的规定对租户适用吗？**

适用。租户应在自己家里感到自在，应该有机会与朋友或家人相处。不能基于种族、肤色、民族，或任何其它受保护特征而区别对待租户的客人。也不能要求租户限制其客人只能是某些种族的人。此外，应对所有客人一视同仁。例如，一位房产管理者由于盘问，因为他停下来质疑他租户的非洲裔美国客人，但不盘问亚洲或白种客人而陷入麻烦。这种不同待遇可能基于对某个种族的承建，可能导致租户就歧视问题投诉。

### **如果我的房产内住的大多数租户来自相同种族或民族怎么办？我违反了公平住房法吗？**

如果住在你房产的租户种族反映了居住在该房产所在社区的人的种族，就不可能认为你歧视。例如，房产位于居民大部分是亚洲人的城镇，则租户更可能是亚洲人。但如果房产内住的租户几乎均为白人，而房产位于上例中的社区，这可能说明有问题。如果你的房产是这种情况，你应该检查自己登广告和选择申请人的方式，以确保你没有无意中歧视某些申请人。有时你可能有会无意中造成歧视的政策或出租条件，这也可能给你惹麻烦。此外，如果不是由你做租赁决定，请确保你的管理者了解公平住房法，没有基于受保护特征挑选申请人。有时某一种族或民族的管理者和业主喜欢租给与自己有相同种族或民族的申请人，但属于不合法行为。

### **如果我担心由于某些申请人来自特定的文化，他们烹饪的食物会损害我的房产，或他们会做打扰其他租户的事怎么办？**

你想把房产租给会爱护它的租户，这可以理解，但你不应该假设某人是不好的租户，只是因为他或她来自特定文化或国家。来自所有地方和文化的人都有可能是负责细心的租户，也可能是不负责的租户。你不能根据他们来自哪里判断某人是否是好租户；你只能根据特定申请人的历史和性格判断。保护房产的更加方式是，进行申请人审查，查看申请人是否曾被先前住房提供者驱逐，或因过度损害房产而要求赔偿。另一种保护房产的方式是收取押金，如果将来发现租户损坏了房产，你可以从押金中扣除损失。如果你这样做，一定要向所有租户收取同样的押金，而不是向来自特定国家或民族的租户收取较高的押金。你无法判断谁会爱护房产，谁不会，所以向所有租户收取足够的押金可以依法保护你。

如果在出租给某些租户后，发现他们的烹饪气味困扰其他人，你应该以处理造成影响房产的其它气味相同的方式处理。一定要确保投诉真实且合理，而不是偏见或成见的结果。

**如果租户跟我说不同的语言，我需要把租约翻译成他她们的语言吗？**

未能让英语水平有限的人(LEP)提供联邦政府资助的住房计划是对民族的歧视。由联邦政府资助的住房提供者需要提供口头和书面交流语言计划，以确保LEP申请人和租户能享用联邦政府资助的住房计划。

**加利福尼亚州法律注释— 翻译**

如果你与租户用特定语言协商租约，加州法律才要求你翻译租约。例如，如果你用中文协商租约条款，那你必须将租约翻译为中文。在其他情况下，如果你能翻译租约则应该这样做，因为理解租约的租户更可能遵守其条款。这也适用于通知——尽管法律不强迫你用租户的语言给其发通知，但如果可以的话最好这样做——租户更可能满足你的要求，如果他们能理解你需要他们怎么做。

**我需要提供翻译来与跟我讲不同语言的租户交谈吗，还是我可以只租给跟我讲相同语言的人，因为那样更容易？**

你不需要提供翻译。但你需要允许租户使用翻译，即使翻译是他们的朋友或孩子。而且如果你有能讲租户的语言的房产管理者，你必须允许管理者用该语言和他们交谈，或者努力想办法使他/她们交谈更容易。这将有助于让租户按你的要求去做。

尽管与跟你将不同语言的租户合作有时可能更费力，但你不能而只租给会讲你的语言的租户，因为这样更容易，或认为生活在美国的每个人都应该说英语。只租给讲你的语言的人可能被视为民族歧视，因为这可能显得你倾向于某个种族或民族的租户。

联邦资助接受者需要有语言计划，要概述为LEP人群提供口译和书面文件翻译的程序。LEP申请人和租户无需自带口译员。

### **我可以要求申请人提供驾驶证或社保号码吗？**

作为住房提供者，你可以验证租赁你房产的申请人的身份，并验证他/她们的信用，检查驱逐记录，或检查其犯罪记录。一般情况下，你可以要求验证文件来检查此类信息。但你不能要求申请人提供只有合法居住在本国才有的文件，或非美国籍申请人较难提供的文件。换句话说，你不能要求申请人提供证明其是否在本国合法居住的资料或文件，如果申请人没有你想要的特定信息或文件，也不能不接受起到相同作用的其他类型文件。社保号码是个很好的例子：只有在美国合法居住的人才会有社保号码。因此，你可以要求提供驾驶证和社保卡，但如果申请人没有此类证件，你应该愿意接受外国ID文件，如护照和领事ID或纳税人ID号。这些文件能起到以下作用：证明申请人的身份，并让你能进行背景调查。你不需要社保号码来检查申请人的信用，或检查犯罪记录。很多在线公司允许你用申请人的姓名和当前或上个地址做这些检查。

### **加利福尼亚州法律注释— 公民身份证明**

#### **我可以问申请人是否合法居住在本国，或要求他/她们出示公民身份证明吗？**

在加利福尼亚州，你不能问租户是否合法居住在本国，或要求其出示公民身份或法律地位证明。你可以要求他们提供收入证明、身份证明，或进行所需的其它信息。

## 家庭状况歧视

家庭状况歧视指因租户家中有18岁以下儿童而区别对待他们。这也适用于孕妇和有寄养或领养儿童的家庭，或计划领养或寄养孩子的家庭。换句话说，家庭状况歧视是对儿童的歧视。家庭状况歧视是租户对住房提供者最常见的住房投诉之一。范例包括：

- 拒绝租给有孩子的家庭。
- 只让有孩子的家庭居住在房产的特定区域或特定楼层。
- 限制孩子不能进入房产的某些区域，如草地游乐区或娱乐室。
- 不让孩子在户外玩或吵闹。
- 要求无论任何年龄的孩子都必须随时有成人看管。
- 如果公寓或房子足够其家庭规模居住，因为租户有太多孩子，或因为其家庭规模过大而拒绝租给他们。

## 家庭状况：常见问题解答

**我可以有“仅限成人”的政策，或决定只租给老年人吗？**

你不能因为想要“仅限成人”的区域或“仅限成人”的房产而拒绝租给有孩子的申请人。作为住房提供者，有时你可能认为某个区域或房产不适合儿童居住，但这不是你能做的决定。你也不能因为想打造某种社区或吸引某种申请人只租给成人。

**我可以对有孩子的家庭收取更高的租金或更高的押金吗？我担心孩子可能会对我的房产造成损害。**

你不能只因为将房子租给有孩子的家庭而收取较高的租金或押金。这属于区别对待有孩子的家庭，让有孩子的家庭比没孩子的家庭以较高的费用获得同样的房屋。更好的做法是，收取足够的押金来覆盖租户造成的任何损失，以激励他们住在那里时爱惜你的房产。请记住，良好的申请人审查流程会确保你不将房产租给过去对房产不负责任的租户，以及以前租住的房屋造成过度损害的租户，包括有孩子的家庭。

**我可以限制有多少人可以住在我的房子里吗？**

一般情况下，你可以限制有多少人可以住在一栋房子或公寓中，但此类限制必须合理。试图不合理地限制人数可能意味着不公平地拒绝有孩子的家庭租赁他们能安全、舒适地生活的房屋。即使你无意排除此类家庭，这也可能造成歧视，因为该政策的结果是有孩子的家庭仅仅因为其家庭人数而无法租赁该房产。确保你的限制合理，不应将婴儿计入房子能容纳的最大人数中。

### **我能决定只有特定房子适合有孩子的家庭，或把有孩子的所有家庭都安置在特定房子或房产的特定区域吗？**

只允许有孩子的家庭生活特定房子或房产的某特定区域称为“引导”，这是不允许的。一个家庭可以选择靠近游乐场的或一楼的房子，但这必须是他们的选择，而不是你的。

#### **加利福尼亚州法律注释— 居住状态**

在加利福尼亚州，作为多数公寓和房子的一般规则，你可以用“2加1”的原则来确定允许在房子或公寓居住者的合理数量。“2加1”原则规定，你通常应至少允许每间卧室有两个人，外加另外一个人。例如，你应允许至少三人住在有一间卧室的房子内（两个人住一间卧室，外加另外一个人），五个人住在有两间卧室的房子内（每间卧室两个人，外加一个人）。

### **如果我认为房子或房产的某个部分对孩子来说不安全怎么办？**

首先，作为住房提供者，你有责任确保房子和房产的公共区域安全且完好。如果房产的某个部分不安全，你应该修好它。

但问题可能来自你无法控制的情况，如繁忙的街道、楼梯间或停车场。在这些情况下，你可以制定规则以保护所有租户的健康和安全，但这些规则必须适用于所有租户，而不只是儿童，而且规则必须合理。请记住，不是由你来决定儿童是否能安全地生活在该房产内。例如，不是由你来决定二楼的房子对幼童来说不安全，或房产前的街道太繁忙，幼儿不应住在该房产内。如果你担心这些情况，确保父母参观房产并了解其位置和特点，以便决定这里是否适合他们一家人居住。父母有责任确保孩子的安全，并决定孩子是否及何时需要监督，这不是你的责任。

### **我可以限制儿童在哪儿玩，他们可以有多吵，或他们可以把玩具放在哪儿吗？**

这方面通常对住房提供者来说很棘手，因为对孩子施加太多限制的规则可能是非法的。请记住儿童也是租户，他们跟成人一样有权使用和享受房产。如果你的规则不允许儿童用跟成人同样的方式使用房产，或者不允许儿童做他们通常做的事，你可能会惹麻烦。

下面是一些一般规则：

- 只适用于儿童的规定，或规定儿童能做的事的规定往往是违法的。例如，你的规则不能是“公共区域禁止儿童出入”或“儿童不允许进入娱乐室”。你的规则应以同等的方式适用于所有租户。例如，你可以规定所有租户只有在取车或泊车时才能使用停车场。此规则适用于所有租户，并涉及安全问题，因为在停车场逗留对任何人来说都不安全。你也可能要求所有租户在不使用时将所有物品——不只是玩具——拿进屋内。
- 但你不能规定“严禁在草地上玩耍或玩球”。即使规定没有具体说儿童不能做这些事，此类规定也是针对儿童和与儿童相关的行为。
- 房产内不能有“仅限成人”和“仅限儿童”的区域。所有租户都应能访问整个房产。

### **如果一位租户抱怨另一位租户的孩子噪声太大怎么办？**

这是一个常见问题。但通常必须允许儿童制造符合其年龄的适当噪音。婴儿会哭，小孩子在户外玩时会跑和喊叫，必须允许其在合理范围内做这些事。但你可以有适用于所有租户的噪音规定，如保持安静的时间，或严禁使其他租户很难在自己的家里享受生活的噪音。请确保噪音规则平等且合理地适用于所有租户，不只是针对有孩子的家庭。

当一位租户抱怨另一位租户的孩子制造的噪音时，你应该了解儿童是否在制作符合其年龄、活动和时间的适当噪音。询问抱怨的租户孩子在做什么，以及制造噪音的时间。孩子是在放学的午后玩耍吗？或是在午夜？是一个孩子还是很多个？有人受伤了在哭吗？是婴儿还是青少年？

你还应该考虑抱怨的租户是否讨厌住在儿童附近，而且比通情达理的人更不能容忍儿童的正常噪音。如果他或她是唯一抱怨噪音的租户，而其他相邻租户似乎不介意，那问题可能在于抱怨的人，而不是有孩子的家庭。

如果你确定噪音是合理的，你应说明儿童允许制造适当的噪音。你也可以说明对孩子采取行动会违反法律。您也可以尝试其它方式来解决这个问题。你可以将抱怨的租户搬到其它房子？是否能用隔音设备降低噪声？

在这种情况下最严重的错误就是，在没弄清楚发生了什么事之前就给这个家庭发通知，或决定驱逐他们。你很可能面临家庭状况歧视投诉。



### **我可以要求家长在任何时候都看管孩子吗？**

如果你有过于严格的看管规定，这些规则可能意味着，有孩子的家庭不允许和没孩子的家庭一样使用和享受房产。你要求有孩子的家庭遵守不同的条款和条件，并妨碍家长决定他们的孩子需要什么样的监督。你可以要求父母看管无法独立遵守安全规则的幼童，例如，年龄太小，不明白不应在繁忙的停车场玩耍的孩子。但看管规则应尽量有限，并应考虑到儿童的年龄及活动。儿童年龄越大，看管规则就越可能违法。但你可以要求年龄在14岁以下的所有租户必须在成人监督下进入泳池。

### **如果租户的孩子无视警告多次破坏房产，我可以驱逐那个家庭，而不被指控歧视吗？**

你不能让任何人破坏或损害房产，无论是成人还是儿童。关键是以相同的方式对待儿童和成人造成的房产损害。只要你平等对待所有破坏行为，无论破坏者的年龄是多大，你就应该不会触犯法律。但一定不要假设是儿童造成的损害，因为“这是儿童经常做的行为”。此外，如果儿童确实损害了房产，你不能因此制定惩罚所有儿童的规定。例如，如果一个孩子弄坏了洒水器，不要规定所有孩子都不允许在草地上玩，因为你担心更多洒水器会被弄坏。应尝试与孩子的家人沟通并解决问题。

### **我可以决定只租给老年人吗？这样我就可以不允许儿童居住，对吗？**

虽然经适当认证的老年人房产不需要租给有孩子的家庭，但此类房产必须遵循联邦老年人住房法和加州安鲁民法中的特定法律。在将房产变成老年人房产前，我们建议你咨询律师，了解这些法律。许多住房提供者由于没有完全理解拥有老年人房产的含义被起诉，他们不遵守这些法律的所有规定，试图排挤有孩子的家庭。

## **加利福尼亚州法律注释— 家庭日托**

### **我可以拒绝租给希望开家庭日托的申请人吗？**

不能。加州法律保护获得许可的家庭日托提供者不受住房歧视。你不能拒绝租给在家中经营日托的申请人或驱逐他们。任何禁止租户经营企业的租赁条款不适用于日托。你可以要求提供日托的租户必须获得国家许可，且将你添加到保险政策中。没有保险的日托提供者必须获得所有客户的豁免。这些规定保护住房提供者避免因参加日托的儿童受伤而承担责任。所有家庭日托都必须有加利福尼亚社会服务科社区护理部(CCLD)提供的许可。CCLD有严格的发证要求。想经营获得许可的日托的租户必须遵守特定通知要求，告知其住房提供者他们想经营许可日托，以及其特定许可允许照顾多少儿童。但请注意照顾几个孩子可能不被视为提供日托服务；有关这种区别的详细信息参见CCLD网站。

## 残疾歧视

残疾歧视指住房提供者因为人们有残疾，或因认为他们有残疾而区别对待他们。

在加州，如果某人有限制主要生活能力的身体或精神疾病，则被视为残疾人。

这个广泛的残疾定义意味着，不坐轮椅的人也可以是残疾人；残疾包括精神疾病、重症哮喘、老年痴呆症，和其它许多可能不明显的疾病。住房提供者对残疾人做假设就可能被视为歧视。例如，他们不应假设残疾人士无法照顾自己，认为他们危险，或无法在房产内安全地生活。

住房提供者没有合理的理由而拒绝残疾租户要求的“合理便利”或“合理调整”也构成残疾歧视。“合理便利”指残疾租户要求改变规定或政策，以便帮助其居住在房产内。例如，坐轮椅的租户可能要求分配较近的停车位，以便其往返自己的房子。其他常见的合理便利请求包括，要求搬到不同的房子，要求允许保留情感支持动物，要求提早解除租约而不被收取罚金，残疾租户由于残疾而违反规定或租约条款后的要求“再给个机会”，或要求有住家看护。

“合理调整”指残疾租户要求对房产的外观进行必要的改变，以帮助其居住在房产内。有困难站立的老年残疾租户可能会问是否能在淋浴间安装扶手。其它常见的合理调整要求包括，安装坡道、拓宽门口或调低厨房台面，以便坐轮椅的人使用。

在合理便利及合理调整方面最重要的是，租户提出要求后，无论是亲自询问还是提供书面材料，住房提供者必须及时明确地回应要求。这意味着他们不能忽略请求，或在很久后才回应要求。这也意味着他们不能只是说“不”，而不解释原因或提出不同的解决问题方案。许多住房提供者被起诉歧视，只是因为他们在合理的时间内回应合理的便利或调整要求。

## 残疾：常见问题

### 我怎么知道我的租客需要一个合理便利？

首先，租客必须要求一个合理便利。你不需要做任何事情，直到你的租客要求你做一些事情。然而，租客没有必须要使用的特殊词语来要求合理便利。如果你的租客要求你做一些与你通常做的方式不同的事情，或让你对规则或租约条款之一破例，而且他/她们要求你做的是*因为*残疾，那就是合理便利要求。你的租客可以以口头或书面形式要求合理便利。

尽管你可能发现一种形式很有用，但你不能要求你的租客以任何特定的形式来提出要求。然而，为了保护自己免责，我们建议对于合理便利的要求，你应该做与你的租客交流的谨慎书面记录，那样你能够说明当时做了哪些要求，你是什么时候收到的要求，你是如何反应的以及你是什么时候回应的。

### 我可以要求我的租客证明他/她们是否真的需要他/她们正在要求的一个合理便利或修改的请求吗？

你可以要求你的租客给你一个可以证明他/她们是残疾的人的说明，同时也确认他/她们需要便利来帮助他/她们的残疾。写说明的人可以是医生、治疗师、精神科医生、初级保健医生或甚至一名社会工作者。你可以要求说明写在信头上，并签名。如果你不确定，写说明的人是否真的是一个医疗保健提供者，你可以随时在州执照委员会查询，以确保他/她是获得许可的。

说明不必告诉你关于你的租客的健康状况的细节，但它应确认医疗保健提供者知道他/她们或他/她们是病人，证明他/她们是残疾人，以及说明他/她们的残疾会因为便利而在某种程度得到帮助。说明不必告诉你他/她们的准确诊断，而且你也不能要求查看他/她们的医疗记录或直接跟他/她们的医疗保健提供者交谈。只要说明告诉你他/她们是残疾人，以及任何他/她们想要你做的会帮助他/她们的残疾，那么你就有所有你需要的信息。如果你不明白你的租客要你做什么，或为什么，你应该跟他/她们谈你的问题，或如有必要，请他/她们从他/她们的医疗保健提供者那里获取更具体的信息。

如果你光靠看着他/她们，你就能分辨你的租客是残疾人，并且为什么他/她们需要便利的要求很明显，你不应该要求他/她们提供给你额外的证明他/她们需要便利原因。例如，如果你的租客坐在轮椅上，你应该看到他或她可能需要一个坡道或一个更近的停车点，而不需要一个医疗保健提供者告诉你。

### **如果我的租客提出一个合理便利或合理修改请求，我该怎么办？**

第一步是让你的租客知道你收到了请求，并正在考虑中。如果他/她们没有给你一份医疗保健者提供的说明来验证请求的是否真的需要，且这个便利的需要并不明显，你可以要求他/她们提供一份说明。如果他/她们给你一份说明，但要求不是很明确，你可以要求他/她们澄清。但请记住，说明只需要告诉你他/她们是残疾人，并解释为什么他/她们需要他/她们正在请求的东西。它不需要告诉你病情有关的详细信息，你必须尊重他/她们的隐私权。

一旦你的租客提出请求，你有责任及时回应请求。不能只是忽略请求。即使你有好理由不做他/她们要求的事情，你必须跟他/她们合作并试着找到其他办法来解决其与残疾有关的问题。如果你在一段合理时间内没有回应他/她们，或拒绝合作来解决他/她们的问题，你可能会触犯法律。这是真实的，即使他/她们的请求是不合理的，并且你有好的理由来拒绝。与其忽略一个不合理的要求，或拒绝与他/她们讨论，你应该告诉他/她们你不能做他/她们要求的事情，并解释原因，同时提出另一种解决方案，如果有可能的方案。

### **什么时候我可以拒绝合理便利或合理修改的请求？**

只有在它们不合理的时候，你才能拒绝请求。如果请求1) 构成的不必要的财政或行政负担，2) 是你提供的服务的一个根本性的改变，或 3) 构成一个健康或安全问题，则请求是不合理的。一个请求是否合理取决于接收请求将花费多少，做你的租客要求的事情会造成多少麻烦和花费多少时间，他/她们需要便利的程度，以及你是否在物业提供他/她们要求你提供的类似服务。请记住，有可能你需要消化一些成本来接受合理便利的请求，因为你只能根据不必要的经济负担，当花费不合理时，你才能拒绝一个合理便利的请求。如果因为未接受合理便利，你被指控歧视投诉，你将需要证明成本是不合理的。

当你的租客要求你为其转移单元时，你不必让另一租客迁出以满足残疾租客提出的请求。在这种情况下，你可以要求其他租客自愿互换单元，或如果没有其他单元可以满足他/她们的需要，把残疾租客提出的请求放在等候名单中。如果你正在考虑拒绝这个请求，省去你自己一些麻烦，联系Project Sentinel或先咨询律师，特别是如果你以前从未处理此类请求，并想要获得一些有帮助的分析。

### **如果我认为残疾租客说需要便利是在撒谎怎么办？**

一些住房提供者担心租客通过合理便利请求尝试“欺骗”他/她们。记住，你可以要求你的租客提供来自医疗保健者的验证来确认他/她们是残疾人且需要他/她们正在请求的东西，你可以要求这封信是用专业的信头并签名。如果你对专业人士签署的说明凭据有疑问，您可以与执照委员会核对。

尽管你不需要接受一个无法验证的合理便利或修改请求，但你要小心你不能用自己的观点代替医疗保健专业人士关于租客是否真的是残疾人或是否他/她真正需要其要求的观点。住房提供者曾经因为拒绝接受租客的说明而陷入麻烦，因为他/她们并不认为这份说明是来自正确的医生或者他/她们不相信租客是残疾人或需要便利。如果你的租客给你一份来自给其治疗的医疗保健者的信头说明，且医疗保健提供者对你的租客需要其要求的東西给出他/她们的意见，猜测他/她们的意见是很冒险的。

还有你应该知道的一个特殊的情况，即当你的租客给你一张“服务动物认证”或“服务动物登记”卡以支持他/她们允许在他/她们的家里保留一个服务动物或情感支持动物的请求。这些证书或卡可能是他/她们从在线网站获得的。“服务动物认证或登记”卡不能作为合理便利请求的有效验证。这些卡或证书可能不是由给你的租客提供治疗或熟悉他/她们的残疾的人提供的。不要假设这些租客正试图通过给你一张这样的卡来欺诈你。很多租客不明白这些卡不满足公平住房要求。如果你的租客给你这些认证或登记卡且你想要验证其需要，你可以要求为他/她们病情提供治疗的医疗保健专业人士提供一份说明。

### **因为遵守便利我需要支付费用，那么我可以增加请求合理便利租客的租金吗？**

接受请求尽管可能会产生一些小的费用，这是做生意的费用，你不能将其转嫁给租客。记住，你可以不接受这个，如果费用是不合理的。你因为你担心他/她们的残疾会对你的物业造成损害或花费你的钱财，不能对你的残疾人租客收取费用。你也不能因为你害怕他/她们会要求你提供合理便利或修改，拒绝租给残疾申请人。

### **我有权知道我的租客是否有传染性的疾病或一些其他残疾吗？**

除非你的租客要求你提供合理便利或修改，否则你无权利知道他/她们是否有残疾。你的租客有权对他/她们的病情保持隐私。因此，你不能询问他/她们是否有残疾，或如果他/她们是残疾人，询问他/她们病情的细节。另一方面，你不需要提供任何种类的残疾人租客便利，*直到和除非*他/她们要求了。

### **如果我担心残疾申请人是否可以安全地生活在该物业里怎么办？**

你不能因为你担心他/她们可能会伤害到自己并控告你而拒绝租给残疾申请人。残疾申请人可以选择他/她们的居住的地方并和非残疾租客生活在多样化的社区。如“我不认为你可以独立生活”或“二楼对于使用助步器的人不是安全的”这样的语句否定了残疾申请人做出这样的选择也是对他/她们的歧视。让申请人决定什么多他/她们是安全的。他/她们对于他/她们自己能够做什么比你明白的多。你的工作是保证你的物业的是安全的；当然，你的物业应该有好的一般责任保险。

### **如果申请人告诉我他/她们有一个情感支持动物，但我不允许宠物怎么办？**

这是一个合理便利的请求，你应该像其他合理便利请求一样对待。在这些方案中，残疾申请人要求在你的（禁止宠物的政策）破例，那样他/她们会有医疗保健专业人士认为会帮助他/她们的病情的一种情感支持动物。像其他合理便利一样，你可以要求申请人提供从医疗专业人士提供的验证来证明他/她们是残疾人，并与动物生活有助于治疗残疾，如抑郁等。虽然动物对你来说可能看起来像一只宠物，情感支持动物对残疾人士的心理和身体健康就如同一种处方药同样重要。任何种类的动物 — 一只狗，一只猫，一只鸟都可以算作情感上的支持。情感支持动物不需要有任何特殊的培训。有时它们的价值只是提供陪伴和爱。

### **我能因为一个服务动物或情感支持动物收取押金或宠物租金吗？**

虽然你可以收取有支持动物的残疾租客和非残疾租客相同的押金，但你不能因为动物而收取额外的押金，或收取额外的“宠物租金”。即使你允许你的物业里有宠物，通常向非残疾租客收取额外的押金和宠物租金，如果他/她们有宠物的话，但你可能因为他/她们的支持动物收取残疾租客这些费用。你不能收取这些费用的原因是因为你将收取残疾租客额外的金额来像非残疾租客一样使用和享受物业。合理便利的重要一点，请记住，是要让残疾租客同样使用和享受他/她们的家园。一种看待这个的方法是要记住，支持动物真的不是宠物，而是你的租客的医疗的一部分。然而，如果该动物损害物业，在你的租客搬出去之后，或损坏发送时，如果那是你的政策，你可以从押金中扣除你需要的任何维修的费用。

### **我可以要求我的租客的支持动物只能少于 25 磅或禁止特定的品种，比如斗牛犬吗？**

限制宠物的大小和品种的规则并不适用于服务或情感支持动物，因为这些要求与动物提供医疗帮助给残疾租客的能力无关。我们明白，某些品种有比其他品种更具有攻击性的一般名誉，但是一个品种的一般声誉与特定动物的性格与气质无关。有很多的温柔斗牛犬和凶猛的吉娃娃。每一种动物都是不同的，它的行为与它的训练和它的品种一样关系很大。如果你有理由知道某一特定动物有过咬人或咬人的威胁的情况，或已损坏物业，你可以让那只动物远离你的物业，但你不能因为它是一个“危险”的品种而拒绝这种动物。对于大小的限制，你应该允许你的租客来决定是否这个房子适合他/她们的大小的犬，给他/她们一个机会表明，动物可以负责地生活在房子里，且不会打扰其他租客。

**我可以要求我的租客让他/她们的支持动物绝育或将让目前的动物接种疫苗吗？**

你可能不能要求你的租客让他/她们的支持动物绝育，除非你有非常好的理由来要求他/她们对他/她们的动物这样做。对猫或狗做绝育手术可能是因为许多残疾租客的经济问题，还有一些关于这些过程是否有益于所有动物的争论。然而，你可以要求你的租客为其支持动物接种疫苗，因为接种疫苗有一个健康和安全的問題，而且是法律要求的。如果你的城市或县要求宠物获得许可证，你还可以要求你的租客获得动物的许可证。

**我必须同意让我的租客有多于一个的支持动物吗？**

这个问题通常出现在租客原本就有有一只以上作为宠物的动物，且因为他/她们发生或被诊断为残疾后，宠物成为他/她们的支持动物。如果租客已经有多只动物，如果你要他/她们在动物里面做选择，可能会恶化他/她们的症状。动物提供不同的服务也是有可能的。你可以要求租客获取医疗保健专业人士提供的说明来证明他/她们需要所有的支持动物。

如果你的租客有一只动物，并要求拥有第二或第三只动物，他/她们还需要一份说明证明为什么他/她们需要额外的动物并解释为什么他/她们当前的支持动物不能满足他/她们的需要。例如，租客拥有情感支持的狗一年之后，他/她们的医生可能建议获取一只糖尿病警报犬提供第一只狗不能提供的额外服务。在这种情况下，你将不得不允许第二只动物。

**如果我的一个租客的支持狗整晚都在叫，且其他租客抱怨该怎么办？**

你绝不需要允许支持动物扰乱其他租客在他/她们自己的家中平生和安全生活的能力。你应该给残疾租客发出一份通知来告诉其支持动物整晚的吠叫打扰了其他租客，并提供一个机会来解决这一问题。如果在一段合理的时间之后，你的租客无法阻止整夜的狗叫，你可以让你的租客让这只狗远离该物业。

**如果我有禁止宠物的政策，我必须允许有陪伴或服务动物的访客拜访租客吗？**

你必须允许租客的客人带他/她们的支持动物到该物业里。

**当我其他的租客想知道为什么我有一个“禁止宠物”的政策，但我允许残疾租客有一只狗或猫时，我应该告诉他/她们什么？**

对你来说，这是棘手的情况，因为你一定要小心不要告诉其他租客，有陪伴或服务动物的租客是残疾人，或透露任何有关他/她们的残疾的详细信息。未经授权向你的其他租客披露你的租客的残疾情况，事实上，是违法的。我们建议你简单的回应这样的问题，说你在遵守法律且无法讨论细节。另一个选择是询问租客他或她是否对你披露其他租客那只动物是一个服务性动物感到舒服。

**我可以因为他/她们房子太凌乱或房子里有太多的垃圾驱逐我的租客吗？**

在选择的几个城市里，加州法律允许住房提供者因任何理由驱逐租客，只要其原因不是歧视。通常情况下，那么，你可以驱逐那些没有料理好房子，生活在不健康或不安全的条件下，或只是太凌乱的租客。房子过于凌乱或有一大堆垃圾的租客可能是囤积者。囤积往往可能是精神残疾的一种结果，这可能意味着你必须对待这些情况稍有不同。最好首先给你的租客发出通知书，要求清理他/她们的房子。如果你的租客后来找你，解释残疾是他/她们囤积的原因，你应该与他/她们合作以便利残疾。这可能包括要求他/她们联系当地组织来帮助清洁房子或清除垃圾，或在一段时间内为一个一个清洁房子内的房间提供一个结构化的计划。你的租客可能永远无法完全清洁他的房子，所以重点是让其健康和安全的居住的地方清洁就好。

**我必须允许我的租客有一个住家保姆吗？如果是的，我可以对保姆进行一个信用检查和犯罪历史检查吗？**

如果你的租客因其残疾需要一个住家保姆，那么你必须允许你的租客。你的租客一般可以自己选择他/她们的住家保姆，且有时候可能是亲戚。但是保姆不是租客，对支付租金不负责且没有租客能享受的权益。其结果是，你不能对保姆进行信用检查或要求将保姆添加到租约中。然而，你可以对保姆进行犯罪历史检查，如果你对所有申请者都进行这种检查。保姆必须遵循该物业的任何规则，如那些限制停车位和限制噪音的规则。

**我必须允许残疾租客有一个共同签署人吗？**

尽管作为一般政策，你可以决定你不想接受租客有一个共同签署人，你可能需要，如果要求，为残疾租客作为一个合理便利放弃这一政策。如果你的租客可以表明，由于残疾他/她们的收入是有限的，他/她们要求你接受一个共同签署人以便能够有资格租得起这个房子，那时你必须允许一个。你可以要求申请人和共同签署人满足你最低收入和信用的要求。



### **我的租客每月收到残疾支票，但它每月的三号才到。我是否要改变他的交租日期呢？**

残疾支票往往不是每个月的第一天到达。一些残疾人还将他/她们的支票发给叫做代表收款人的人，他/她们负责确保支付租金。如果你的租客或收款人要求，你可能需要将交租日期改到你的租客收到残疾支票的日期以配合他/她们，或收款人能发出租金支票的日期。在这些情况下，你不能向租客收取滞纳金。

### **如果我给我的租客一份有效的终止租约通知书，他/她们因为合理便利可以要求停留更长时间吗？**

你的租客的残疾可能让其在提供的终止通知通常的 30、60,或 90 天内搬迁更加困难。例如，租客可能有重要的手术计划，这将限制他或她在可以寻找新的地点来居住的时期内只躺在一张床上，或行动不便的残疾租客可能有困难打包，或者找到配备电梯的房子或在一楼的房子。寻找房屋的紧迫感和压力可能会导致你的租客的心理健康状况恶化。

与任何合理便利一样，你可以要求提出这一请求的租客作提供医疗保健专业人士核实残疾意味着他/她们需要更长的时间来找到一个新的地方居住或搬家的说明。没有你必须允许你的租客继续停留多久的固定时间。它取决于残疾的程度、原始通知的长度，以及为什么你要求你的租客离开。你和你的租客应共同努力制定一个合理的时间。

### **如果残疾租客要求每周一次帮其倒垃圾该怎么办？**

如果这不是你通常不为住在该物业的其他租客做的事情，你不需要清理你的租客家中的垃圾。这将被认为是你的服务的一个根本性的改变。然而，除了亲自帮他/她们倒垃圾之外，可能有其他你可以做的事情来方便你的残疾租客。例如，如果因为有形的障碍让他/她们自己清理垃圾变得困难，你可能被要求清除障碍方便残疾。

### **如果因为残疾，我的租客要求我在浴室里安装扶手或对房子进行其他改变怎么办？**

要求你来做这些事情的租客要求你提供合理修改。如合理便利一样，如果这个需要并不明显，你可以要求你的租客获得医疗保健专业人士提供的一份支持说明他/她们需要这些改变。如果你的租客提供给你一份说明，你就可能要求允许你的租客进行这些改变。合理便利和合理修改的一个重要区别是，租客需要负责进行这些修改的成本。如果你的租客承担费用，你必须允许他/她们这样做。你还可以要求你的租客根据当地的建筑法规进行任何修改并雇佣可以胜任这项工作的人。你可能不收取额外的押金，或者要求你的租客对其提出的修改购买任何责任保险，你也不能因为你不愿他/她们对你的房子进行修改，拒绝继续租给他/她们。

注意：接收联邦政府资助的住房提供者要求承担租客提出的合理修改的费用。联邦政府资助的接受者不包括接受公共住房管理部门签发的房屋选择凭证（第 8 条）的住房提供者。

**如果我的租客在他/她们搬进来时在浴室里安装扶手，我可以要求他/她们搬出时将它们拆除吗？**

如果当租客搬出去有理由这样做时，租客才需要拆除修改。一般情况下，这意味着，如果所做的修改不会影响下一个搬进来的租客使用或享受该物业的能力，则不能要求参加租客拆除修改。例如，降低厨房台面的租客需要将它们还原到原来的高度，因为坐在轮椅上的人使用这个台面是很好的高度，让不是坐在轮椅上的人来使用它就会太低了。相反，一个残疾租客不用拆除安装在浴室里的扶手，因为它不会让下一个租客更难使用浴室。

## 宗教：常见问题

宗教歧视是非法的。虽然公平住房法不需要住房提供者因为租客的宗教信仰或习俗更改规则或结构，但是他/她们不允许表达对一个宗教团体的偏好超过另一个。禁止宗教歧视的法律并不适用于那些拥有或经营非商业用途的房屋的不以营利为目的的宗教组织。

**出于宗教原因，我的一个租客要求我的维护人员进入他的房子工作之前拖鞋。维修人员需要按照我的租客的要求来做吗？**

你不需要改变你通常做事情的方式来便利你的租客的宗教信仰。关键是你要确保不要因为他/她们的宗教信仰和习俗的不同而不同的对待租客。如果你的维护人员在其他租客的家中工作的时候不脱鞋，他有不需为这个租客这样做。

**我可以把节日装饰品放在我物业的大厅里吗？**

有些法庭案件说，只要装饰品不是宗教的装饰品，业主可以将它们放在共同区域。例如，法院案件一般说耶稣诞生场景、十字架，和大卫之星是宗教符号，你应该避免。与此相反，法院案件一般说，圣诞树、圣诞老人、复活节彩蛋、兔子和情人节的心被普遍认为非宗教符号。然而，各种节日期间装饰大厅或其他公共区域时，你要考虑周全。你不希望任何可能和你或其他租客有不同宗教的租客感到不受欢迎。

**我的租客想要为这个节日装饰他/她们的门和窗。我应该允许他/她们吗？**

你可以有规则禁止任何和所有的装饰品，但你不能针对宗教装饰品。例如，一个规则可以说租客不准在他/她们的门上放置任何物品，如欢迎的标志。在这种情况下，你不需要允许租客在节日期间在他/她们的门上放置一个花环。但是你不能有只有宗教装饰品不被允许的规则。你的策略必须是中立的，并适用于全年的所有的装饰品。

**我是一个基督徒。我希望我的出租物业可以成为有相同信仰的人走到一起，可以与同一信仰的人一起生活，并分享他/她们对神的爱的地方。我可以在该物业举行圣经研究或要求我的租客参加基于信仰的活动吗？**

虽然你可能对你的宗教信仰有强烈的感觉，想与你的租客分享它们，但你不能偏爱分享同一信仰的租客或只租给和你有相同宗教的人。虽然你可以在你的物业举行圣经研究，但小心不要强迫租客参加，或偏向于参加的租客多于不想参加的。

## 性别歧视

性别歧视指很多事情。它意味着住房提供者不能偏向男人多于女人或反之亦然。住房提供者或其雇员性骚扰租客，或允许一个租客性骚扰另一个也是违法的。性别歧视还包括对家庭暴力的受害者的歧视。

### 性别歧视：常见问题

#### 什么是性骚扰？

当住房提供者或其雇员要求租客提供性服务来换取将房子租给租客，或租金时，性骚扰就发生了。当住房提供者进行不受欢迎的性挑逗，包括猥亵和性别歧视的评论和不必要的接触时，也会发生性骚扰。业主、管理者和维修人员性骚扰租客是违法的。当一个男人骚扰一个女人，一个女人骚扰一个男人，或一个男人或女人骚扰其性别相同的人时，性骚扰也有可能发生。

#### 加利福尼亚州法律注释— 家庭暴力

##### **警察被叫到我的物业里，我的租客的丈夫因家庭暴力而被捕。我该怎么办？**

家庭暴力受害者的租客在加州有你应该知道具体权利。特别是：

- 因为你的物业发生家庭暴力，如果施虐者已经离开，你不能驱逐你的租客。如果施虐者住在家里，你可以驱逐施虐者。你还可以要求施虐者远离该物业。
- 如果受害人要求摆脱他或她的租约，你必须解除受害者的租约而不收取罚金。受害人必须证明他或她是家庭暴力的受害者(通过医生的信、警方报告或禁制令)，受害者一定要向你提供书面 30 天的通知。如果施虐者也在租约上，你可以继续让他或她对租金负责直到租约结束。
- 如果要求，你还必须换锁或允许你的租客来在 24 小时内换锁。你可以要求你的租客首先为你提供一份警方报告或法院命令来证明他或她家庭暴力的受害者。

## 加利福尼亚州法律注释

### 性取向和性别身份歧视

在加州，因为人们的性取向和性别身份而歧视他/她们是违法的。这意味着，住房提供者不能因为他/她们的外表、穿着或行为与你认为他/她们这种性别的人的外表、穿着或行为不同而区别对待申请人或租客。例如，他/她们不能因为一个男人的行为太女性化而歧视他，或因为一个女人穿得像一个男人而歧视她。这也意味着他/她们不能因为人们是同性恋、女同性恋、双性恋或变性人而以不同的方式对待。

#### 性取向和性别身份歧视: 常见问题

**同性恋和变性人，以及同性婚姻是违背我的宗教的。那么法律是否仍然适用于我？**

是的。即使它违背你的宗教信仰，你也不能因为性取向和性别身份而产生歧视。作为一个大众的租赁住房提供者，你在经营生意，且你必须按照法律来经营该业务。

**我应该如何称呼我的变性人租客？**

如果你不能确定变性人喜欢什么代词（他或她），你可以简单地使用他/她们的名字。如果你不使用他/她们已经示意他/她们喜欢的词，而是故意用一个名字和性别代词称呼他/她们，这可以被视为骚扰。

**如果我其他的一个租客告诉我，他或她并不想住在一个同性恋或变性人旁边，我该怎么办？**

虽然其他租客可能对同性恋或变性人有道德或宗教上的反对，但这不能由你的租客来决定谁能住在你的物业里 — 特别是如果他/她们反对另一个受保护特质的租客。你应该告知你的租客，因为性取向和性别身份而产生歧视是非法的，你不能容忍这种行为发生在你的物业里。如果你了解到你的租客以任何方式骚扰你同性恋或变性人租客，你必须迅速采取行动，停止骚扰。

## 加利福尼亚州法律注释

### 收入来源歧视

在加州，因为他/她们的收入来源而歧视申请人或租客是违法的。收入来源是指人们如何赚他/她们的钱，包括他/她们有哪种类型的工作和/或他/她们是否收到公共利益，如福利或残疾收入。它包括支付给租客或他/她们的代表的任何金钱。收入不包括你合理地相信非法手段取得的金钱，如贩卖毒品。当住房提供者因为他/她们的钱从哪里来而不同对待人时，收入来源的歧视就发生了。例如，他/她们不能拒绝租给申请人或不同对待租客，因为他/她们不工作而是获得社会保障或其他国家的福利。然而，他/她们可以决定申请人必须要有多少收入才有资格租房子--他/她们只是不能要求用来付房租的钱来自于一份工作或任何其他特定的来源。只要租客有来自可靠且合法的来源以及足够的钱支付房租，钱从哪里来是没有关系的。

### 收入来源: 常见问题

#### **我可以要求申请人的收入是租金的两倍半或三倍吗？**

你允许有最低收入的要求，只要你将这些要求适用于所有申请人。你不能做的是要求收入来自于一份工作，而不是一些其他可靠的来源，如养老金或社会保障福利。你也应该尝试将相同的收入标准一致地应用到所有的申请人，虽然这并不妨碍你有时为一些特殊情况破例。

#### **我可以租给收入最高的申请人吗**

通常，你可以选择收入最高的申请人。然而，最好是看看整个申请，而不只是一个人的收入。有人可以赚很多钱，但有很糟糕的信用记录，或有履行租客协议很差的历史。

## 加利福尼亚州法律注释

### 收入来源: 常见问题 (续)

#### **我可以要求申请人有一份工作吗？**

虽然你可以要求你的租客每个月接收或获得可以确保他/她们能支付房租的最低金额，但是你不能要求申请人有一份工作，因为这是对于一种收入来源的偏好。他/她们除了有一份工作之外，可能有其他方式来缴付房租。他/她们可能有养老金，领取社会保障福利，有一个信托基金或甚至只是大量的存款。所有这些都是可核实完全可靠支付租金的收入来源的方法，并在某些情况下实际上可能比一份工作的收入更安全。要求申请人有一份工作也可能被视为是对残疾人士的歧视。

#### **我可以更喜欢有某些类型工作的申请人或要求他/她们在一段特定时间内受雇于同一雇主吗？**

你不能更喜欢另一个职业。这意味着你不能喜欢租给技术工作者或专业人士，而不是传统的蓝领工作者。你应该关心的是来自于无论什么工作或其他来源的收入是否满足你的最低资格标准。

## 加利福尼亚州法律注释

### 婚姻状况歧视

婚姻状况是指无论这个人是否已经结婚、同居关系、单身、离婚，或分居。简单来说，在加州，住房提供者不能偏爱结婚夫妇超过其他类型的关系。该法律还禁止对待已婚夫妇和室友群体不同。

### 婚姻状况：常见问题

**我可以更情愿租给已婚夫妇，因为他/她们更稳定吗？**

因为任何原因偏向已婚夫妇是有歧视性的。也有很多未婚夫妇和室友群体的财务和已婚夫妇一样稳定，或他/她们打算长期住在一起。

**根据我的宗教信仰，我并不相信未婚夫妇应该生活在一起。我难道没有权利行使我的宗教信仰并只租给已婚夫妇吗？**

即使你的宗教反对申请人的生活方式，你也必须遵守公平住房法。即使你的宗教教育你婚前同居是错误的，你也不能因为婚姻状况而歧视。你个人的宗教信仰不豁免你遵守适用于所有企业，包括出租物业的企业的法律。

**我必须要对已婚夫妇和未婚室友采用同样的收入规定吗？我担心未婚室友，如果一个人搬出去，其余的室友不能负担租金。**

你必须对已婚夫妇和未婚或没有关系的室友采用同样的方式。如果你通常要求一对已婚夫妇每月赚取租金三倍的收入，你不能要求每个未婚室友分别赚取三倍的租金。任何收入规定应适用于总的家庭，不论婚姻状况或租客之间的关系。尽管住房提供者有时担心一个或多个室友可能搬出去，让别人来支付房租，但也不能保证一对已婚夫妇不会离婚，并出现相同的情况。在任何情况下，所有在租约上的租客，无论结婚与否，法律上都是要负责支付房租的，如果出现问题，他/她们应该来负责解决问题。



### 加利福尼亚州法律注释

#### 婚姻状况: 常见问题 (续)

**因为我的租客离婚，并且我不认为剩下的租客可以负担租金，我可以终止租约吗？**

如果一组室友或未婚夫妇中的一个人搬走，你会终止租约，那么你可以对剩下的配偶做同样的事情。如果你有一项政策要求剩下的租客证明他/她们仍然满足你的财务标准，那么你可以要求剩下的配偶表明他或她能满足你的财务标准。关键是平等地对待所有家庭，无论家庭的居住者是已婚关系或只是没有关系的室友。

## 加利福尼亚州法律注释

### 年龄歧视

加州对住房的年龄歧视禁令适用于*所有*年龄段，而不仅仅是那些某一年龄以上的人。因为他/她们是年轻的，年老的或是中年人而歧视他/她们是违法的。住房提供者不能只喜欢年轻的租客，或年老的租客或某一个年龄组的租客。他/她们也不能因为他/她们的年龄而不同对待租客，或对他/她们的支付能力或是否是好租客做出假设。

### 年龄:常见问题

**如果我担心我的老年租客不能再安全的独自生活在他/她们的公寓里呢？我可以叫他/她们离开吗？**

这个问题涉及年龄歧视和残疾歧视。尽管你的意图可能是好的，但最终你的老年租客是否能再安全的独自生活不取决于你。然而，如果你的老年租客做一些将其他租客的健康或安全处于危险之中的事，你可以对他/她们提出这些问题并与他/她们合作让他/她们停止或改变危险行为。在某些情况下，如果你的租客对你提出要求，你可能需要提供合理便利来解决问题。

**有孩子的家庭是一个受保护的群体。这是否意味着我可以更愿意租给有孩子的家庭？**虽然你可能肯定地欢迎有孩子的家庭到你的物业来，但是你不能宁愿喜欢他们，而不是只有成人的家庭或年长者。这会类似于喜欢年轻的租客多于老年租客，根据加州法律这被视为是年龄歧视。

**一个老年人申请要用住在我一个公寓。我害怕他会死在公寓里，然后我必须将死亡的消息披露给下一个租客。我可以拒绝租给他吗？**

加州法律要求你将在过去三年内以前租客死在房子里的情况披露出来是真实的。然而，你不能拒绝租给老年申请人或驱逐老年租客，因为你害怕要作此披露。这将是年龄歧视。如果你相信这个老人会死，因为他/她有一种疾病或看起来生病了，这也可能被视为是残疾歧视。

## 加利福尼亚州法律注释

### 恣意歧视

恣意歧视法律是加州独有的法律，目的是要成为一个无所不包的类别。法律禁止因为那些与这个人是否是一个好租客的能力没有关系的个人特征的歧视。例如，拒绝租给别人，因为纹身或特定的政治信仰，是违法的。住房提供者也不能只愿意租给来自一个特定的地理区域的申请人。因为个人的仪容仪表和团体的成员的歧视也是禁止的。

此类别是可以理解的令人困惑。然而，关键是要平等对待所有的申请人，并有客观的证明申请人是否有财力和个人责任上的能力的租金标准。避免成见、无关的特点并保持开放的心态。

## 住房问题的资源及法律援助

### 联系我们

#### **Sentinel项目**

<http://housing.org/>

(888) 324-7468

*就某些司法管辖区的房东-租户问题提供各种服务（包括调解服务）和咨询。调查住房歧视投诉。*

#### **公平住房法项目，硅谷法律基金会**

<http://www.lawfoundation.org/>

(408) 280-2452

*向住房歧视受害者提供免费法律代理。*

### 其它资源

*这些机构就住房问题提供信息、咨询、建议和协助。每个机构都有各自的受理流程和资格标准。*

#### **加利福尼亚州公寓协会**

<http://caanet.org/>

(800) 967-4222

*代表业主、投资者、开发商、管理者和公寓社区供应商，并提供一般信息。*

#### **加利福尼亚州公平就业和住房部**

<http://www.dfeh.ca.gov/>

(800) 884-1684

*负责接收住房歧视投诉的国家机构。*

#### **美国住房及城市发展部**

<http://portal.hud.gov/hudportal/HUD>

1 (800) 347-3739.

*负责接收住房歧视投诉的联邦机构。*

#### **圣克拉拉县律师协会律师转介服务**

<http://www.sccba.com/search/custom.asp?id=2118>

(408) 971-6882

*提供律师公共目录和免费律师咨询。*

### 圣克拉拉县高等法院自助中心

[http://www.scscourt.org/self\\_help.shtml](http://www.scscourt.org/self_help.shtml)

Notre Dame大道99号

加利福尼亚州圣何塞，邮编95113

周一、周二、周四上午8:30至下午3:00

*当面驱逐信息。*

### 圣克拉拉县高等法院小额索赔顾问

[http://www.scscourt.org/self\\_help/small\\_claims/small\\_claims\\_advisor.shtml](http://www.scscourt.org/self_help/small_claims/small_claims_advisor.shtml)

(408) 882-2100（选项#2，然后是选项#6）

*提供有关提交小额索赔案件（如，未缴租金、损害赔偿）的信息。您也可以联系法院的小额索赔顾问，协助准备小额索赔诉讼。小额索赔顾问在周一至周五下午2:30-4:00办公。*

### 圣何塞出租权及转介项目：

<https://www.sanjoseca.gov/DocumentCenter/View/9515>

(408) 975-4480

*一般信息、转介，以及租金管制区的租户调解项目。*