

租房视察文章 2 英语能力有限

问题：我是一个拥有 50 个单位的公寓大楼的物业经理，我希望让维修请求变得更有效率。能够管理这栋大楼让我感到很自豪，我要确保我解决所有租户的维修请求。我们的公寓大楼租户非常多样化，超过一半来自中美洲，特别是危地马拉和尼加拉瓜。由于预算有限，我是唯一的现场经理。我们组织中没有任何人会说西班牙语。我们来自中美洲的许多租户都有会说英语并且可以为他们父母翻译的孩子。而且，由于我们的大部分租户都在这里居住超过五年，他们应该对英语掌握得很好了，并能够使用英语提出维修请求。为了更快地处理所有租户的维修请求，我要求所有维修请求必须以书面形式并仅使用英文书写。

这项政策是否可能存在什么公平住房问题？

解答：尽管这项政策的出发点是善意的，但它可能违反公平住房规则中禁止基于原国籍的歧视。这项政策可能会对英语能力有限的人产生障碍，因为他们来自不同的地域。

原国籍是公平住房规则下的受保护项。原国籍包括一个人的地理起源和他们的身体、文化或语言特征，包括他们的语言。

美国住房与城市发展部 (HUD) 在其《公平住房法案》保护英语能力有限者的指南(LEP 指南)中发现，与语言相关的住房要求与原国籍歧视之间存在密切联系。任何与语言相关的住房要求，尤其是仅限英语的政策，都将受到仔细检查是否存在原国籍歧视。

你采用仅限英语的维修请求政策的原因是为了提高业务效率，因为你是唯一的现场经理，并且贵公司没有其他人会说西班牙语。这些原因可能不足以说明该政策是非歧视性的。HUD 在其 LEP 指南中强调，就业情况中与业务相关原因的语言政策，例如需要有效的监督和具有凝聚力的劳动力，并不适用于住房情况，因为租户和住房提供者之间的互动相对较少。最后，仅依靠租户的孩子进行翻译或假设租户了解足够多的英语是不够的。

法院在某案件证明了当事人被阻止说自己的语言而下了故意歧视原国籍的罪判。法院还判定过一起故意歧视原国籍案件，其中住房提供者会与说一种语言的人进行交易而不与说另一种语言的人进行同样的交易。

这项要求所有维修请求都使用英语的政策将阻止租户使用他们自己的语言说话。这政策可能会导致这样一种情况，即来自中美洲、只会说西班牙语的租户不会提出维修请求。

因此，这项政策是有问题的，并且可能显示出基于原国籍的歧视。明理的人可以理解，仅限英语的政策是对说特定语言的人的限制，表明对原国籍（危地马拉和尼加拉瓜）是主要使用西班牙语的地区的人士表示“偏好、限制或歧视”。