



Nhận Biết Dấu Hiệu của Sự Kỳ Thị Gia Cư



Từ chối không cho

người nào đó có cơ hội được nhà ở dựa trên chủng tộc, màu da, tôn giáo, phái tính, quốc gia sinh trưởng của họ, và họ có con nhỏ, hay vì họ bị khuyết tật, là sự kỳ thị gia cư. Đây là việc làm trái luật chiếu theo Sắc Luật Công Bằng Gia Cư (The Fair Housing Act) của chính quyền liên bang.

Một số sắc dân thiểu số, các gia đình có con nhỏ và người khuyết tật bị từ chối không được mua hay mướn nhà chỉ vì các hành sự bất công và trái luật gọi là kỳ thị gia cư. Không chỉ có người bị khuyết tật và những gia đình có con nhỏ, người đi thuê nhà và muốn mua nhà thuộc bất kỳ chủng tộc, màu da, tín ngưỡng, quốc gia sinh trưởng hay phái tính nào cũng được luật pháp liên bang bảo vệ chống lại nạn kỳ thị. Khi quyền này của họ bị vi phạm, họ có biện pháp. Sắc Luật Công Bằng Gia Cư là luật liên bang bảo vệ quý vị không bị nạn kỳ thị gia cư, được Bộ Gia Cư và Kiến Thiết Thành Thị Hoa Kỳ (the U.S. Department of Housing and Urban Development – HUD) thực thi. Nếu quý vị tin rằng mình bị đối xử bất công vì chủng tộc, màu da, tín ngưỡng, quốc gia sinh trưởng, phái tính, khuyết tật, hay gia cảnh, quý vị có quyền nộp đơn khiếu nại tới HUD. Tuy nhiên, để biết nếu như các quyền công bằng gia cư của quý vị đã bị vi phạm, quý vị cần nên biết các dấu hiệu về kỳ thị gia cư.

Nhận Biết Kỳ Thị Gia Cư

Đôi khi các dấu hiệu về kỳ thị gia cư rõ ràng, và đôi khi nó rất lập lờ.

Thí dụ, một người cho thuê nhà hay công ty xây cất vi phạm luật nếu ông hay bà ta đặc biệt không cho thuê hay bán nhà cho người muốn mướn hay muốn mua thuộc về nhóm sắc dân hay chủng tộc nào đó như người Mỹ gốc Phi Châu, Mỹ gốc Á Châu/Đảo Thái Bình Dương, Mỹ gốc La Tinh hay thổ dân Hoa Kỳ. Sách nhiễu người mướn nhà vì họ thuộc một trong các nhóm trên cũng bị coi là trái luật.

Người bị khuyết tật có thêm sự bảo vệ. Luật định nghĩa khuyết tật bao gồm những người bị khuyết tật về thể lực và tâm thần, bao gồm khiếm thính, bại liệt và đui mù, cũng như những người



bị bệnh HIV/AIDS hay đang cai nghiện rượu hay thuốc kích thích, nếu khuyết tật của họ hạn chế nghiêm trọng đến các sinh hoạt thiết yếu trong đời sống. Những người bị khuyết tật được bảo vệ không bị bất kỳ các nạn kỳ thị dựa trên khuyết tật của họ. Họ cũng có quyền bổ sung căn hộ đang mượn bằng tiền của họ nếu việc bổ sung này hợp lý và cần thiết để ở trong đó. Họ cũng có quyền yêu cầu việc bổ sung được thêm vào trong bản điều lệ hay nội quy của chủ thuê để họ có thể sống hoàn toàn thoải mái trong căn nhà đó. Thí dụ, nội quy không cho nuôi thú vật trong nhà phải được miễn cho người mượn bị mù cần chó dẫn đường. Thêm vào đó, các khu chung cư phải tuân theo các quy luật của Sắc Luật Công Bằng Gia Cư về lối đi tiện dụng.

Luật cũng bảo vệ các gia đình có con nhỏ dưới 18 tuổi. Phần này gọi là “điện gia đình” và luật cũng bảo vệ cụ thể một số người khác bao gồm phụ nữ có thai, và những người trong tiến trình hợp pháp hoá quyền giám hộ trẻ dưới 18 tuổi. Một số căn nhà có người cao niên ở sẽ được miễn không phải tuân theo các điều luật này chiếu theo Sắc Luật Housing for Older Persons Act (HOPA).

Các Nghiêm Cấm Trong Sắc Luật Công Bằng Gia Cư

Sắc luật Công Bằng Gia Cư của chính quyền liên bang nghiêm cấm nhiều loại hành vi kỳ thị nếu nó dựa trên chủng tộc, màu

da, quốc gia sinh trưởng, tôn giáo, phái tính, tình trạng gia đình hay khuyết tật. Các thí dụ về hành vi kỳ thị bao gồm:

- từ chối bán, cho thuê hay ký hợp đồng với một người muốn mua hay thuê (bao gồm không trả lời điện thoại hay phớt lờ trước các đề nghị xác định muốn mua).
- áp dụng các điều lệ khác biệt về bán, thuê, hay số người được ở trong căn hộ tùy theo đối tượng (bao gồm yêu cầu người da màu phải trả tiền đặt cọc cao hơn).
- các chuyên viên hay công ty địa ốc từ chối phục vụ khách hàng thiểu số, lôi kéo các khách hàng này vào các khu phố nhất định hay khai báo về sắc dân nào sống ở khu vực đó (bao gồm chuyện một chuyên viên địa ốc nói cho các thân chủ da trắng thích một căn nhà nào đó rằng có một gia đình thiểu số sống bên cạnh, hay các công ty đăng quảng cáo cho biết họ không muốn gia đình có con nhỏ hay người thuộc chủng tộc hay sinh trưởng ở một quốc gia nào đó gọi tới.)
- nói dối về các nhà còn trống (bao gồm chuyện nói với người da màu, các gia đình có con nhỏ hay người bị khuyết tật rằng căn chung cư đã có người mướn trong khi nó còn trống);
- hỏi thúc người ta mướn hay bán nhà của họ bằng cách đánh vào thành kiến của họ (gọi là “blockbusting;” bao gồm chuyện muốn mua bất động sản thấp hơn giá thị trường bằng cách nói cho người ta các nhóm người thiểu số đang dọn vào khu vực đó);
- sự kỳ thị từ ngân hàng cho vay tiền mua nhà, ngân hàng tiết kiệm và cho vay, hay các cơ sở thương mại (bao gồm chuyện tính lãi suất cao hơn cho người thiểu số mặc dù họ có điểm tín dụng thật tốt);
- sách nhiễu hay nạt nộ người mướn và chủ căn nhà để họ hủy hợp đồng mướn hay rời bỏ căn nhà của họ (qua việc sách nhiễu về chủng tộc hay sách nhiễu tình dục, chửi tục, hăm dọa bằng vũ lực, tống tình và nói bóng gió);
- các luật về quy hoạch vùng mà bản chất của nó ảnh hưởng bất công đến những người thiểu số và mang tính cách kỳ thị (bao gồm luật lệ giới hạn các khu vực xây các dãy nhà cho người bị khuyết tật); và
- cố ý hăm dọa hoặc uy hiếp để người ta sẽ không thi hành quyền của họ hay điền đơn khiếu nại chiếu theo Sắc Luật Công Bằng Gia Cư.

Kỳ Thị Trong Mướn Nhà

Các hành sự sau đây của chủ thuê hay chuyên viên của họ (thí dụ người môi giới địa ốc và quản lý viên bất động sản) bị nghiêm cấm:

- đăng các quảng cáo kỳ thị (thí dụ, các quảng cáo đề rằng: “Chỉ Cho Người Lớn,” “Không cho Con Nít,” hay “Tìm Người Da Trắng Thật Tốt Mướn Nhà”);
- giả vờ nói với người thiếu số nộp đơn muốn mướn nhà rằng căn hộ đó đã được cho thuê;
- ra giá cho thuê cao hay thấp hơn, tiền đóng cọc hay duyệt xét quá khứ tín dụng cho người muốn mướn dựa trên chủng tộc của họ hay những người khác nằm trong diện được bảo vệ của chính quyền.
- không đáp lại các thư hỏi mướn nhà của dân thiếu số;
- không đưa đơn xin mướn cho các người thiếu số; và
- khuyến khích người mướn dài hạn dọn đi bằng cách tuyên bố tầm ảnh hưởng của các người thiếu số ở trên giá trị của bất động sản, sự gia tăng hành vi phạm pháp hay phá rối xã hội; hay sự suy giảm phẩm chất của trường học hoặc các dịch vụ hay khuôn viên khác (gọi là “blockbusting” – vẽ chuyện ra để có thể tăng tiền cho thuê hay căn hộ có thể biến thành căn nhà chia vách (condo) hoặc nhà hợp tác xã và được bán đi).

Sắc Luật Công Bằng Gia Cư miễn áp dụng cho một số loại bất động sản, bao gồm các nhà biệt lập được cho thuê hay bán mà không qua trung gian của chuyên viên địa ốc và các cao ốc cư thể có chủ nhân ở và chỉ gồm bốn căn hộ hay ít hơn.

Kỳ Thị Trong Bán Nhà

Người bán nhà hay chuyên viên địa ốc vi phạm luật nếu đăng quảng cáo hay có các lời tuyên bố kỳ thị. Thí dụ, người bán sẽ vi phạm Sắc Luật Công Bằng Gia Cư nếu họ đăng một rao vặt phân loại chủng tộc nào tập trung ở khu vực mà căn nhà toạ lạc, hay tuyên bố rằng căn nhà sẽ không được bán cho các gia đình có con nhỏ. Điều lệ này trong Sắc Luật Công Bằng Gia Cư áp dụng đến các quảng cáo cho các nhà ở biệt lập và nhà có

chủ nhân sống trong đó, cho dù trong trường hợp các căn nhà như vậy không cần áp dụng luật này dựa theo các điều khoản khác trong sắc luật. Thêm vào đó, các hành sự này của người bán và chuyên viên địa ốc của họ là trái luật khi họ cư xử bất công với các giai cấp được pháp luật bảo vệ:

- nói dối hay thổi phồng điều lệ bán nhà để nản lòng người mua nào đó hay tăng giá cao hơn để họ không thể mua được;
- không thông tin cho người muốn mua về tất cả các danh sách nhà đang bán với giá cả và địa điểm mà người muốn mua nhà đang kiếm;
- dùng thủ thuật trì trệ để tránh cho người mua xem nhà;
- lôi kéo người muốn mua nhà chỉ tới các khu phố phân chia chủng tộc và
- từ chối thương lượng với người muốn mua nhà.

Kỳ thị Trong Buôn Bán và Bảo Hiểm Nhà

Một số vụ kỳ thị trái phép nhận thấy rất rõ ràng, như chủ đất cho thuê nhà tiền chế kéo đi được (mobile home) nói rằng ông ta sẽ không cho cha mẹ có con nhỏ mướn, hay chuyên viên địa ốc từ chối cho người da màu xem nhà. Tuy nhiên, các sự kỳ thị trong địa ốc và bảo hiểm địa ốc có thể khó hơn cho một người nhận thức ra. Các chuyên viên mua bán và bảo hiểm địa ốc bị nghiêm cấm có các hành sự bất lợi cho giai cấp được bảo vệ, bao gồm:

- từ chối cho vay hay bán bảo hiểm cho người muốn mua nhà trong khu phố nào đó;
- hạch sách từng ly từng tí đơn xin mượn tiền mua nhà của người nào đó hơn so với các người nộp đơn khác dựa trên chủng tộc;
- đưa giá thẩm định nhà thấp giả tạo; và
- áp đặt các điều lệ cho vay khác nhau, như lệ phí điểm hay lãi suất cao hay thấp hơn.

Bổ Sung Hợp Lý và Thích Nghi Hợp Lý

Bổ sung và thích nghi hợp lý là các điều kiện theo Sắc Luật Công Bằng Gia Cư khi nó cần thiết để cung ứng cho người bị khuyết tật sử dụng toàn bộ và thoải mái căn nhà của ông hay bà

ta. Sắc luật bảo vệ người mua và người mướn bị khuyết tật, gia đình nào có người bị khuyết tật, và bất kỳ người nào có liên hệ tới người mua hay người mướn bị khuyết tật.

Bổ sung hợp lý: Sắc luật buộc người cho thuê phải cho phép người mướn bị khuyết tật dùng tiền của họ bổ sung hợp lý chỗ ở riêng của họ cũng như chỗ hay dùng chung. Bổ sung là sửa đổi về thể chất của căn nhà. Để cho thấy sự yêu cầu cần bổ sung là điều cần thiết, người xin phải trình bày có sự liên hệ giữa đơn yêu cầu bổ sung với cá nhân bị khuyết tật. Hơn nữa, sự bổ sung phải hợp lý. Các thí dụ về bổ sung hợp lý bao gồm:

- làm lối đi cho xe lăn ra vào được;
- nói rộng cửa ra vào để cho người đi xe lăn dễ di chuyển;
- gắn thanh chống trong buồng tắm; hay
- hạ thấp tủ bếp vừa ngang tầm với cho người ngồi trong xe lăn;

Thích nghi hợp lý: Sắc luật buộc người cho thuê nhà phải cung ứng các thích nghi hợp lý trong luật lệ, điều lệ, thi hành, hay dịch vụ khi các thích nghi đó có thể cần thiết để giúp người bị khuyết tật sử dụng chỗ họ ở thật thoải mái, bao gồm chôn công cộng và chỗ dùng chung. Để cho thấy việc yêu cầu thích nghi là hợp lý, người xin phải chứng minh được sự liên hệ giữa thích nghi với cá nhân bị khuyết tật. Hơn nữa, cung ứng thích nghi phải hợp lý, thí dụ, không được làm người cho thuê nhà bị lãnh trách nhiệm nặng nề về tài chánh và thủ tục hành chánh vô lý hay thay đổi việc điều hành căn bản của người cho thuê. Các thí dụ về thích nghi hợp lý bao gồm:

- người cho thuê bỏ áp dụng nội quy “không cho nuôi thú vật” cho người mướn cần thú vật trợ giúp; hay
- một căn chung cư trong một cao ốc không có chỉ định chỗ đậu xe sẽ dành riêng cho người mướn bị bại liệt một chỗ đậu ngay đằng trước căn hộ của người đó.

Quy Luật về Thiết Kế và Xây Dựng

Sắc luật buộc kể từ ngày 13 tây tháng 3, 1991 các loại nhà công cộng và tư nhân cho nhiều gia đình ở từ bốn căn hộ trở lên phải có thiết kế và xây dựng mà người bị khuyết tật có thể sử dụng được ngay khi căn hộ đầu tiên hoàn tất để ở. Bất kỳ người

nào có liên quan đến thiết kế và/hay xây dựng cho các khu nhà nhiều gia đình ở có thể phải chịu trách nhiệm cho các sự vi phạm Sắc Luật. Điều này bao gồm người xây cất, nhà thầu, và kiến trúc sư. Các điều lệ về thiết kế và xây dựng cho người bị khuyết tật sử dụng được bao gồm nhưng không giới hạn cho:

- các khu vực công cộng và hay dùng chung phải làm cho người bị khuyết tật sử dụng được;
- các cửa được thiết kế có ngõ đi vào hay đi bên trong nhà phải rộng đủ để cho người bị khuyết tật đi xe lăn vào được;
- lộ trình đi vào và băng qua nhà phải sử dụng được;
- các công tắc đèn và các nút vặn khác phải ở chỗ dễ sử dụng;
- tường phòng tắm phải kiên cố đủ để sau này có thể gắn thanh chống; hay
- phòng bếp và buồng tắm phải sử dụng được để người ngồi trên xe lăn có thể di chuyển trong chỗ đó.

Quý vị Có Nghi Bị Kỳ Thị Gia Cư Không?

Gọi cho HUD. Liên lạc Bộ Gia Cư và Kiến Thiết Thành Thị Hoa Kỳ (U.S. Department of Housing and Urban Development - HUD) số 800-669-9777 hay viếng mạng (www.hud.gov) để điền đơn khiếu nại hay được trả lời các thắc mắc về công bằng gia cư. Trang mạng của HUD cũng liệt kê các văn phòng địa phương của HUD chuyên về công bằng gia cư; các cơ quan hợp tác về công bằng gia cư, và tin tức cũng như đơn điền khiếu nại. Để biết thêm chi tiết, xin viếng www.hud.gov/fairhousing.

SỐNG TỰ DO... không bị kỳ thị gia cư

Về Ấn Bản Này: Ấn bản này do Cơ Quan Tác Động Giới Tiêu Thụ (Consumer Action) biên soạn với sự tài trợ của Bộ Gia Cư và Kiến Thiết Thành Thị (HUD). Ấn bản được dịch ra các thứ tiếng khác.

© Consumer Action 2011



consumer action
Education and advocacy since 1971

