

情况说明

纽约市残障人士住房权

要求私人和公共住房的合理安排

我拥有什么权利？

如果您有身体或智力上的缺陷，您的住房提供方 (housing provider) 将不允许因您的缺陷对您产生歧视。“住房提供方”包括：房东、住房管理部门、业主合作委员会、公寓协会。联邦、州和城市法律禁止住房提供方：

- ▶ 因您的缺陷拒绝向您出租或出售公寓。
- ▶ 因您的缺陷以欠友好的方式对您区别对待。
- ▶ 因您的缺陷拒绝按您的需求作出合理改动。

本资料关注您提出合理改动，亦称为“合理安排” (reasonable accommodation) 的权利，以及住房提供方说“不”时，您可以怎么做。

什么是“合理安排”？

合理安排是指残障人士平等享有和使用其住房而需要作出的合理改动。合理安排可以是对住房提供方政策或程序的合理调整或异议，或是对住房服务提供方式的合理改动。合理安排还可以是对公寓单位内部实际空间或公寓大楼公共区域的合理结构改动。

合理安排的例子可能包括：

- ▶ 对“禁养宠物”政策提出异议，允许收养服务型动物
- ▶ 如果大楼没有电梯，允许身体有缺陷的居民搬至较低楼层
- ▶ 在大楼入口附近为行动不便的居民分配停车位
- ▶ 将房租交费单的副本发送至社工人员
- ▶ 在住房提供方会议上提供手语翻译服务
- ▶ 住房管理部门允许更多的时间收集文件
- ▶ 在大楼的正门安装坡道和/或自动门
- ▶ 在浴室安装扶手杆

“合理”意味着什么？

住房提供方只需作出与您缺陷相关的“合理”改动。要求的合理性将需要考虑几个因素，例如：改动的成本、住房提供方的财务资源、做出改动的难易程度、改动对您的益处、以及改动对他人的影响。情况各不相同。

出现以下情况，住房提供方可拒绝做出改动：

- ▶ 需要花费极其大量的金钱或导致极端的困难
- ▶ 会从根本上改动房屋规划的性质
- ▶ 住房结构不可改动
- ▶ 未能解决与残障相关的需求
- ▶ 会直接伤害到他人

我如何提出“合理安排”的请求？

您可以通过口头或书面形式随时向住房提供方提出请求。您无需使用专业词汇“合理安排”，只需在沟通中表明您因为残障方面的原因，需要获得改动。最好是以书面形式提出“合理安排”的请求。

- ▶ 写信告知您的住房提供方，您是有残障的居民，需要获得合理安排，
- ▶ 详细说明您需要的改动以及需要改动的原因，
- ▶ 通过挂号信并要求回执的方式邮寄信件，并
- ▶ 自己保留一份副本。

来自您医生的信件可以帮助您进行申请。您无需透露您的医疗诊断信息或医疗记录。您的住房提供方可以申请查看医生证明，确认两件事情：(1) 您真的有残障，(2) 您的特殊安排请求能直接解决您的残障需求。如果您的安排需求是显而易见的，则您的住房提供方不应申请查看证明。

请您的医生提供信函：

1. 说明该位医生获得的证书和资格。
2. 说明该位医生为您治疗的时长以及上一次为您检查的时间。
3. 确认您身体或智力上的缺陷，以及由此产生对一项或更多主要生活活动的限制，并明确说明哪些主要活动受到限制。（例如：看、听、行走、直立、弯曲、思考、学习、交流、手工操作以及自理等）。
4. 详细说明为什么请求改动是必要的，可让您获得享有和使用住房的平等机会。说明请求的改动与您受限的主要生活活动（以上第3点所指）之间的联系是很重要的。

我总能获得请求的安排吗？

只要替代方案也能满足您的残障需求，住房提供方可以提供您想法以外的不同安排。例如：房东可让身体有残障的租客搬至已有坡道的大楼，而不是在租客现在居住的大楼里建造坡道。（更换公寓可能是，也可能不是合理替代方案，取决于各种具体情况）。如果您拒绝接受住房提供方提出的合理替代方案，他们可能不需要进一步为您做出安排。

谁支付“合理安排”的费用？

住房提供方需要支付与合理政策或程序调整相关的费用以及与住房服务提供方式合理改动相关的费用。确定谁支付合理结构改动费用的标准并不明确。但是，在纽约市，住房提供方通常负责合理结构改动的费用。由于确定某个特定请求是否“合理”，以及确定您的住房提供方是否负责这些费用，需要涉及某些因素和法律，因此，我们建议您咨询律师，进行个性化评估。

哪些法律可以保护我？

在纽约市，有五项对残障人士住房权最具影响的反歧视法律：《联邦公平住房法案》(Fair Housing Act)、《纽约州人权法》(New York State Human Rights Law)、《纽约市人权法》(New York City Human Rights Law)、《联邦康复法案》(Rehabilitation Act) 以及《美国联邦残疾人法案》(Americans with Disabilities Act)。

各项法律是否适用于您的住房情况，取决于您是否居住在私人或公共住房，以及您住房的大小。各项法律均禁止歧视残障，但具体类容不尽相同。根据您的合理安排类型，某项法律可能会比另一项法律对您更有利。如果您想知道哪项法律最适用于您的住房情况，请咨询律师，进行个性化评估。

如果我的住房提供方拒绝我的请求，我可以怎么做？

有时候，住房提供方和居民不能在“合理”改动或费用的事宜上达成一致。如果您的住房提供方拒绝您的请求，或响应时间过长，您通常有两种方法提出正式投诉：(1) 向政府机构提出行政诉讼，或 (2) 向法庭提起法律诉讼。通常情况下，行政诉讼需要的时间比法律诉讼更短。某些没有律师的人们也会发现行政程序比法庭程序更易操作。选择诉讼方式时，您还应了解您可以获得的救济以及提出诉讼的截止日期是不同的。

如果我认为我的房东歧视我，我可以怎么做？

与纽约公共利益律师协会 (NYLPI) 的残障权益维护人员或律师谈话，了解您的权利是否受到侵犯。您可以在周一和周五的上午9:30至下午1:30以及周三下午1:30至5:30给我们拨打电话：(212) 244-4664。

如需了解更多关于您的权利或者提出反歧视行政诉讼的更多信息，您可以联系以下政府机构：

<p>美国住房与城市发展部 (U.S. Department of Housing and Urban Development) 地址：纽约州纽约市联邦大厦26号3541室，邮编：10278-0068 (26 Federal Plaza, Suite 3541, New York, New York 10278-0068) 电话：(212) 264-8000/听障人士专线：(212) 264-0927 http://portal.hud.gov/portal/page/portal/HUD/topics/housing_discrimination</p>	<p>►根据违反联邦住房管理局 (FHA) 法案的规定，在歧视行为发生1年内向美国住房与城市发展部 (HUD) 提出诉讼。</p>
<p>纽约州人权署 (New York State Division of Human Rights) 地址：纽约市布朗克斯区福特汉姆广场1号4楼，邮编：10458 (One Fordham Plaza, 4th Floor, Bronx, New York 10458) 电话：(718) 741-8400/听障人士专线：(718) 741-8300 http://dhr.ny.gov</p>	<p>►根据违反州人权法律 (State HRL) 的规定，在歧视行为发生1年内向纽约州人权署提出诉讼。个人同时还可向美国住房与城市发展部提出交叉诉讼，指控违反联邦住房管理局 (FHA) 规定的行为。</p>
<p>纽约市人权委员会 (New York City Commission on Human Rights) 地址：纽约州纽约市雷克托街100号10楼，邮编：10006 (100 Gold Street, 10th Floor, New York, NY 10006) 电话：(212) 306-7450/听障人士专线：(212) 306-7686 http://www.nyc.gov/html/cchr</p>	<p>►根据违反城市人权法律 (City HRL) 的规定，在歧视行为发生1年内向纽约市人权委员会提出诉讼。</p>