



致申請人和租戶的通知

公平住房機會

柏克萊法律禁止基於犯罪史的租房歧視

2020年3月10日，柏克萊市議會通過《Ronald V. Dellums 公平住房機會條例》(Ronald V. Dellums Fair Chance Access to Housing Ordinance)。 (B.M.C. 13.106；[條例編號：7,692-N.S.](#))。本通知旨在介紹有關《公平住房機會條例》的資訊，包括：1) 租戶和租戶申請人的權利以及住房提供者的要求；2) 向市政府提交投訴的說明；3) 執法措施的其他類型；以及 4) 社區資源。

《公平住房機會條例》有哪些限制和要求？

保障/禁止 (B.M.C. 13.106.040A、13.106.050A)

禁止住房提供者（存在一些例外和豁免，具體請參見下文）：

- 詢問犯罪史
- 要求披露或授權公開其犯罪史
- 根據犯罪史採取「不利行動」（定義如下）
- 聲明不考慮為具有犯罪背景的人員提供住房，包括透過出租廣告、申請材料或口頭等形式

什麼是不利行動 (B.M.C. 13.106.030A)

如果住房提供者根據申請人或租戶或其近親的犯罪史或定罪史而採取以下任意行動：

- 不提供或拒絕提供出租住房
- 終止租約
- 減少住房補貼
- 區別對待申請人或租戶（例如要求更高的保證金）
- 取消某人參加租賃救助計劃（例如第 8 節）的資格
- 不允許有犯罪史或定罪史的近親（配偶、註冊同居伴侶、子女、兄弟姐妹、父母、（外）祖父母、（外）孫子女）在租戶居住期間入住出租單元

例外 (B.M.C. 13.106.040B、C)

- **補貼住房**。如果州或聯邦法律要求住房提供者排除具有特定類型犯罪史的租戶（例如暴力性犯罪、在某些補貼住房中製造冰毒），則住房提供者必須：
 - 向申請人告知將檢查特定類型的犯罪史；
 - 獲得申請人的書面同意或允許申請人撤回申請。



- 終身性犯罪者。住房提供者可以造訪加州司法部梅根法律 (Megan's Law) 網站，查閱終身性犯罪者登記資訊，以保護「危險處境者」（加州刑法法典 (Cal. Pen. Code) 第 290.46(j)(1) 條）。在此之前，住房提供者必須：
 - 就租賃申請提供一份聲明，向申請人告知有關性犯罪者的篩選要求；
 - 已確定申請人符合其他所有租賃標準；
 - 向申請人提供有條件的租賃協議；
 - 提前向申請人告知有關檢查性犯罪者登記資料的情況；以及
 - 獲得申請人的書面同意或者在進行檢索之前允許申請人撤回其申請。

豁免 (B.M.C. 13.106.030K)

- 總計擁有 1 至 3 個單位的業主自住物業
- 允許業主依據 B.M.C. 13.76.130 A.10 搬遷回家的帶租賃協議之物業單位
- 現有租戶尋求轉租或新增/更換室友的物業單元

對住房提供者的要求

- 出示此通知。住房提供者必須在申請材料、網站和出租/租賃辦公室的顯著位置出示此通知（英文、西班牙文、中文版）。（B.M.C. 13.106.050。）
- 書面通知和答辯機會。如果住房提供者根據犯罪史採取「不利行動」（定義見第 1 頁），住房提供者必須向申請人/租戶提供書面通知和答辯機會。（B.M.C. 13.106.040E。）
 - 書面通知必須涵蓋：
 - 不利行動的原因；
 - 如何向柏克萊市提出投訴的說明（平價住房提供者還必須說明提交資料的截止日期）；
 - 當地服務提供者及聯絡資訊清單；以及
 - 犯罪史報告、背景調查或者其他作為決定依據的資訊副本。
 - 申請人/租戶必須有機會：
 - 提前就不利行動做出答辯；以及
 - 提供任何反駁或減輕影響的資訊，例如證明資訊不正確、已採取適當措施或者不應作為不利行動根據的證據。
- 平價住房提供者必須每年提交一份符合柏克萊市要求的證明。（B.M.C. 13.106.050。）
- 住房提供者應將所獲任何犯罪史記錄保存至少三年，並在法律允許的最大範圍內保密（B.M.C. 13.106.070）。



我如何就可能違反《公平住房機會條例》的行為向市政府提出投訴？

行政投訴至 (B.M.C. 13.106.90, A.R. 1.18)

- 投訴。
 - 柏克萊市已指定柏克萊租賃穩定委員會 (Berkeley Rent Stabilization Board) 負責受理和裁決租戶與租戶申請人 (「申請人」) 關於自身受到違反條例之歧視的投訴。近親 (配偶、註冊同居伴侶、子女、兄弟姐妹、父母、(外) 祖父母或(外) 孫子女) 可以代表申請人提交投訴。
 - 投訴只聽取不利行為相關的投訴，不會聽取其他違反該條例的投訴。(請參見第 1 頁的不利行為列表。)
 - 投訴必須在申請人向住房提供者提交租賃申請之日或涉嫌歧視行為之日起一年內提出，以先發生者為準。
 - 必須使用本市的投訴表，並提供任何證明文件副本。
 - 首先會對投訴進行審查，確定是否包含充分指控，以顯示存在違反此條例之事實。若投訴獲受理，住房提供者將收到通知，並有機會對投訴作出答辯並參與聽證會。
- 聽證會。
 - 聽證會將在提交可受理投訴之日起 **90** 個日曆日內安排舉辦。
 - 在聽證會上，各方將能夠進行作證、出示證人、將文件列入記錄，以及交叉盤問對方及其證人。
 - 當事方有權安排自己選擇的辯護人代表其出席聽證會，並在必要且合理可用時聘請口譯員。
- 裁決。
 - 聽證會結束後，所有各方將透過提示郵寄方式及時收到書面決定。裁決包括關於是否有任何違反此條例之不利行為的判定。
 - 如果發現任何違規行為，將對住房提供者處以行政傳票 (罰款)。
- 上訴。
 - 如果一方不同意聽證官的裁決，可以在最終裁決後 **90** 天內根據《加州民事訴訟法典》(California Code of Civil Procedure) 第 1094.6 條向法院提出上訴。
 - 在決定被視為最終裁決之前，允許住房提供者就罰款金額向本市提出上訴。



除了向市政府提出投訴外，還可以採取其他哪些舉措以貫徹落實《公平住房機會條例》？

不屬於不利行為的可能違規行為

- 個人可以向柏克萊租賃穩定委員會 (Berkeley Rent Stabilization Board) 公共資訊部門 (Public Information Unit) 報告不屬於不利行為的潛在違規行為（例如提供者不會將物業出租給有犯罪史的人員的廣告）。

市檢察官行動 (B.M.C. 13.106.100B、E、F)

- 市檢察官辦公室 (City Attorney's Office) 可以代表市政府提起訴訟，並對住房提供者提出禁令救濟和民事處罰。此類裁決完全由市檢察官辦公室酌情決定。
- 每次違規，住房提供者將被處以最低 \$1,000、最高 \$10,000 的民事罰款。

私人訴訟權 (13.106.100C、D、F)

- 個人可以向法院就禁令救濟、實際損害賠償或法定損害賠償而提起訴訟，賠償金最高為一個月租金、懲罰性賠償和律師費的三倍。

哪些社區資源可幫助申請人和租戶處理涉嫌違反《公平住房機會條例》的行為？

諮詢服務，包括行政投訴程序

Berkeley Rent Stabilization Board
Public Information Unit
2125 Milvia Street, Berkeley, CA 94704
510-981-7368
rent@cityofberkeley.info

針對低收入租戶/租戶申請人的有限範圍建議

East Bay Community Law Center
Clean Slate Unit
1950 University Avenue, Suite 200, Berkeley, CA 94704
510-548-4040 (選擇 Clean Slate - 選單選項 5)

外展活動和社區教育

Just Cities
fairchance@justcities.work