

# 佛蒙特州 公平住房法 指南

---

了解您的权利  
以及您对住房相关的歧视  
可以采取的行动



佛蒙特州人权委员会编制  
2022 年 12 月更新

**每个人都应生活在一个没有歧视的世界中。**

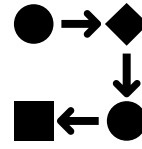
通过佛蒙特州人权委员会的这份概述，您将了解：



您与住房相关的合法权利



我们委员会如何调查住房歧视



如果您遭遇了住房歧视，可以做些什么

本指南用于为您提供参考信息。如需了解详情和咨询问题，联系我们在 [佛蒙特州人权委员会](http://hrc.vermont.gov) 的办公室 ([hrc.vermont.gov](http://hrc.vermont.gov))。

# 了解公平住房法

---

歧视是美国住房体系一直难以克服的历史问题。这种歧视至今仍然对人们造成伤害。

为保护所有人享有平等权利，目前在国家、州和地方的层面，均推出公平住房法律。

## 哪些人需要遵守公平住房法的规定？

任何人如果与房屋租赁、销售和分区有关，或需要做出与住房相关的财务决策，均需要遵守这些法律。这些人包括：

- 房东、物业管理公司及其员工
- 公寓组织
- 房地产经纪人、估价师、银行和其他参与房屋销售过程的人员
- 分区委员会董事会成员

有时候，这些从业人员并不完全了解相关法律，因此可能出现违反法律的言行。

有时人们可能意识到自己做出了歧视性行为。

事实上，不遵守公平住房法的原因并不重要，重要的是违反法律这个结果。如果有人不遵守公平住房法，您有权采取行动。

## 佛蒙特州公平住房法保护哪些人的权利？

总体而言，在与住房相关的事务上，出于以下原因歧视他人属于违法行为：

- 种族或肤色
- 性别、性取向或性别认同
- 年龄
- 已婚或未婚身份
- 宗教
- 祖籍为其他国家或并非出生于美国或佛蒙特州
- 与 18 岁以下孩子同住
- 残障（例如生活中需要工作犬帮助其完成日常任务）
- 接受政府援助（例如 **Section 8**）
- 曾遭受虐待、性侵犯或跟踪

这些法律的出台，本意并非要求住房从业者必须向所有人出租或出售房屋。住房从业者还可以要求他人完成其他步骤，例如进行背景调查或填写申请表。住房从业者有权确保租户有能力支付租金。

但不能因为种族、肤色、性别等（上面列出的群体）原因进行区别对待。

## 哪些行为违法？

在现实生活中，很多行为都可能涉嫌对受保护群体的住房歧视。  
比如：

	非法行为……	听起来可能像是……
	拒绝向某人出租或出售（或谈论出租或出售）房屋	“我想您可能更喜欢其他地区的房子。”
	提供不同的价位或协议条款	“哦，对不起——价格实际上是每月 1500 美元。” “但我朋友只用了 1200 美元就租了一个更大的房子。” “哦，嗯……”
	做广告或说只面向某些人群	“非常适合年轻夫妇或无孩子的单身人士！”  “抱歉——我们不涉及 Section 8。”
	表示某个地方在某些情况下无法看房	“这个房子看不了……” “可我朋友刚打来电话，你说可以看。”
	提供不同的贷款、评估或财务条款	“这栋房子价值 20 万美元。” “但这个街区的房价都在 25 万美元，而且我们的房子条件更好。”
	施加出售或出租的压力	“嘿，现在可能是卖房子的好时候。如果你不接受这个价格，谁知道会发生什么。”
	不允许某人参加常规的房地产活动，例如查看房源信息	“抱歉——我没有那个房子的房源信息。我可以给您找找其他地区的房源。”
	决定土地的使用方式	“我们不赞成在这里修建戒酒协会，因为该地区有很多孩子。”

我们反对违反公平住房法的任何歧视，同时也保护您的权利！

### 保护曾遭受虐待、性侵犯或跟踪的群体

曾经遭受虐待、性侵犯或跟踪的某些人，由于其经历，可能会在住房方面享有额外的权利。

对于租户或获准居住在某处的个人，任何其他人不得擅自披露其信息或据此采取行动，以及利用其曾遭受家庭暴力经历进行以下行为：

- 对其进行骚扰
- 因他们了解自己的权利，对其进行报复
- 迫使他们搬家
- 试图让他们放弃自己的财产

哪些行为违法？这些都属于违法行为。

### 残障人士保护

残障人士享有住房相关的额外权利。

何为残障人士？在公平住房法中的“残障人士”是指以下任何一种情况：

- 一个人因身体或精神存在的障碍，影响其一项或多项主要生活活动，如视觉、行走、交流、学习等
- 一个人的损伤经历或病历显示，其一项或多项主要生活活动受到限制
- 一个人被周围人视为有缺陷并对其区别对待（判断标准并非此人是否有医学意义上的缺陷）

在住房方面，残疾人享有便利措施和改造这两种不同类型的保护。

	包括…	举例…
便利措施	为了让残障人士可以像其他人一样使用空间，对空间进行更改或调整，或对规则或政策进行破例	<ul style="list-style-type: none"><li>• 允许残障人士携带工作犬，即使有“禁止携带宠物”的规定</li><li>• 提供完成申请的替代方法</li><li>• 为行动不便人士分配无障碍停车位</li></ul>
改造	如果建筑物内有残障人士居住（或即将在此居住），为了确保他们可以像其他人一样使用空间，允许对建筑物或内部公共区域进行更改	<ul style="list-style-type: none"><li>• 在浴室中添加淋浴杆</li><li>• 添加坡道，便于进出大门</li><li>• 如果可能，在墙壁上铺设绝缘材料。</li></ul>

关于改造的注意事项：

- 可以请住房提供方帮助支付改造费用，但这并非对他们的强制性要求。如果住房提供方不支付这笔费用，由为其进行改造的残障人士支付。
- 建筑物所有者不得因改造而要求残障人士支付更多保证金
- 如果合理，建筑物所有方可以要求住户在搬家时，将居住空间恢复到改造前的状态

## 公平住房法是否有例外？

是的，部分特殊情况可能适用其他规则。

### 年龄

部分住宅建筑可以要求住户必须达到一定年龄，比如：

- 仅面向年满 62 岁人士提供的场所
- 适合年满 55 岁人士的场所（专门为老年人设计），超过 80% 的住户已年满 55 岁
- 为帮助老年人而专门设计和运营的联邦或州计划

**例外情况：** 如果住户在 1989 年 7 月 1 日或之前搬入建筑物，可以不受建筑物与年龄相关的限制。新住户必须符合年龄要求。

此外，对于向不满 18 岁人士出租或出售房屋的情况，佛蒙特州法律没有制定相关的法律要求。

### 家庭规模

住房从业者不得歧视有孩子的家庭。

但他们可以告知家庭：如果家庭成员超过法律规定的人数，将无法向其提供出租房屋。例如，由于化粪池系统的原因，某个城市可能会将生活在一起的家庭成员人数限制为 5 人。

### 宗教组织

某些社区组织可能允许根据宗教信仰，对建筑物中的居民提出限制要求。

### 小规模出租楼宇

如果建筑物中只有三套或更少的出租房屋，且业主或业主的直系亲属居住在其中一个单元中，则无需遵守公平住房法中的规定。



## 委员会的工作情况

---

佛蒙特州人权委员会是州政府的一个部门。我们拥有 6 名工作人员，负责处理与住房、公共场所和州就业领域内歧视相关的问题。共设有 5 名委员，这是一个由州长任命的多元化团队，每位委员任期 5 年。该委员会负责监督该部门。

我们的工作职责：

- 分享信息，让人们了解自己的权利
- 调查住房歧视和其他类型的歧视
- 在发生歧视时设法寻找解决方案
- 对侵犯人们权利的住房提供方提起诉讼
- 向州政府官员汇报这些问题的最新进展
- 必要时与政府官员合作修改法律

## 为什么要提交住房歧视投诉？

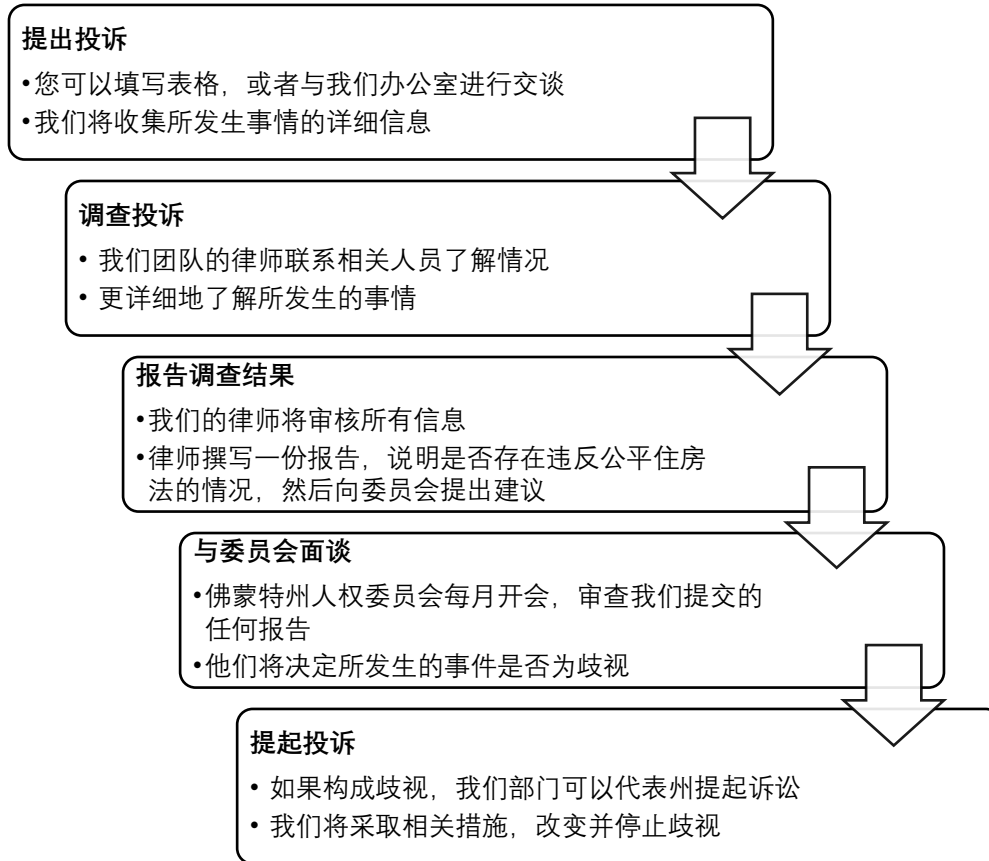
每个人都有权以不受歧视的方式，生活在这个世界上。

通过举报住房歧视行为，您可以：

- 帮助制止对您、您的亲朋好友和社区的歧视
- 帮助社会做出真正的改变。在某些情况下，甚至可以为正在经历的状况获得资助，或改善业务表现
- 帮助政府官员制定新法律，或更好地执行现行法律

## 整个进程如何进行？

如果您认为自己遭受与住房有关的歧视，可以向我们部门提出投诉。具体步骤如下：



提交住房歧视投诉时，请注意以下重要细节：

- 我们不能让任何人支付罚款或损害赔偿，但我们可以开展对话来帮助您通过讨论和解来解决您的争议
- 我们会在调查过程中收集信息，如果您决定之后提起法律诉讼，这些信息可能会对法庭有所帮助
- 这个过程不对您收费，您不需要律师

您通过提出投诉来帮助您的社区实现进步，变得更安全、更受欢迎。

# 如果您遭遇了住房歧视

---

首先留下与问题相关的所有信息。 举例…



保留短信和电子  
邮件



保存任何广告或  
传单



尽快写下详细信息  
(日期、时间和所说的  
内容)

## 接下来要做什么？

如果您遭遇住房歧视，可以选择不同的处理方式。您可以：

1. 如果您认为自己今后可能会提起法律诉讼，请咨询律师（[佛蒙特州律师协会](#)提供了寻找律师的网站）
2. 与佛蒙特州人权委员会交流并提交报告，以便我们办公室可以进行调查

您也可以自己提起诉讼，并向我们的办公室投诉。

调查住房歧视可能是一个漫长的过程，但在发生问题时及时举报非常重要。

## 如何提出有关住房歧视的投诉？ 或者只需要提问就可以了？

您可以通过多种方式联系我们，提起住房歧视投诉或提出相关问题：



在线提交投诉表：

[hrc.vermont.gov/complaint](http://hrc.vermont.gov/complaint)



致电佛蒙特州人权委员会的工作人员：

1-800-416-2010（免费电话 VT）或 1-802-828-1625



通过电子邮件提问：

[human.rights@vermont.gov](mailto:human.rights@vermont.gov)

感谢您帮助制止社区中的  
住房歧视！