

Berkeley 租賃物業業主和管理員的公平機會住房常見問答集

1. 公平機會房屋條例有什麼用？

Ron Dellums 《公平機會住房條例》(Ron Dellums Fair Chance Access to Housing Ordinance) 允許受監禁者離開監禁環境後更容易找到住房和/或與家人住在一起。一般而言，此條例禁止住房提供者在其出租住房廣告、申請或決策中詢問和使用犯罪紀錄和犯罪背景調查。

要查看完整的《公平機會住房條例》，請造訪網址：[B.M.C. 13.106](https://www.berkeleyca.gov/BMCA/BMCA13106)

2. 此條例何時生效？

此條例自 2020 年 3 月 10 日起生效。但是有六個月的寬限期，在此期間，除非本市事先發出警告，否則本市不會因違規而追究住房提供者的責任。此寬限期已延長至 2021 年 1 月 1 日。

3. 此條例禁止租賃住房提供者的哪些行為？

對目前或潛在租戶做出以下任何行為均屬違法：

- 詢問犯罪紀錄
- 透過出租廣告、申請材料或口頭等形式，聲明不考慮為有犯罪背景的人員提供住房
- 要求揭露或授權公開犯罪紀錄
- 根據犯罪紀錄要求更高的保證金或租金
- 根據家庭成員的犯罪紀錄拒絕增加直系親屬
- 根據犯罪紀錄取消租戶參與第 8 節 (Section 8) 等租賃援助計畫的資格（以下某些情況除外）
- 根據租賃申請人或租戶的犯罪紀錄予以區別對待

4. 此條例是否適用於所有類型的住房？有哪些例外？

此條例「不適用」於以下的住房狀況類型：

1. 業主居住在其中一個單位的單戶住宅、複式住宅、三聯式住宅和附屬住宅單位 (ADU)。

2. 尋求增加共同租戶或室友的租戶。此例外僅適用於目前租戶正在尋求將某人增加為室友，並且目前租戶（非房東）希望進行犯罪背景調查的情況。以新租約搬入的室友或群體受此條例保障。房東不能對新的租戶群體進行犯罪背景調查，也不能對目前租戶選擇的人士進行犯罪背景調查。唯有房東實際居住在有 3 個或以下單位的出租房屋時，房東才可以進行犯罪背景調查。
3. 租賃協議允許業主依據 B.M.C. 13.76.130 A.10 搬遷回家的單位。

在某些情況下，住房提供者可能會根據州法律檢閱本州的終身性犯罪者登記資料庫。有關更多資訊，請參閱第 6 條。

5. 此條例是否適用於第 8 節或其他聯邦住房管理局 (Federal Housing Authority) 經營的住房？

應聯邦規則要求，**HUD 資助單位**的住房提供者可能會進行有限的犯罪背景調查。他們必須徵得申請人的書面同意，向申請人提供背景調查的副本，並為申請人提供提交反駁或緩衝資訊的機會。此條例不允許進行選擇性的背景調查。

6. 此條例是否適用於經濟住房單位，包括由非營利組織經營的單位？

是。但是，對於那些接受 HUD 資助的單位，應聯邦規則要求，住房提供者可以進行有限的犯罪背景調查。他們必須徵得申請人的書面同意，向申請人提供背景調查的副本，並為申請人提供提交反駁或緩衝資訊的機會。不允許進行任何選擇性的犯罪背景調查。

7. 住房提供者可以檢閱本州的終身性犯罪者登記資料庫嗎？

如果住房提供者擔心有人存在安全風險，他們可以檢閱本州的終身性犯罪者登記資料庫。但是，在查看登記資料庫之前，住房提供者必須先：1) 在租賃申請中以書面形式納入終身性犯罪者篩選要求；2) 已向需要篩選的申請人提供有條件的租約；3) 提前通知申請人將進行調查；4) 要求申請人提供書面同意或允許申請人撤回其申請。此外，申請人必須有機會提供反駁或緩衝資訊。

8. 此公平機會住房法律是否阻止住房提供者驅逐租戶？

否，《公平機會住房條例》不會阻止住房提供者驅逐租戶；但是，住房提供者不得將犯罪紀錄作為驅逐的依據。根據 Berkeley 的正當理由驅逐或公平住房法律，有犯罪紀錄的人士與任何其他租戶享有相同的權利和保障。

9. 如何執行《公平住房機會條例》？

如果先前受監禁的申請人和租戶，以及尋求將先前受監禁者加入租約的申請人和租戶，認為住房提供者違反了此條例，可以向本市提出投訴和/或提起訴訟。此外，先前受監禁居民的親密家庭成員可以向本市提出投訴。

每次違規，本市可以向住房提供者處以最低 1,000 美元，最高 10,000 美元的民事罰款。本市也可以在法院對住房提供者提起強制執行訴訟。

10. 作為住房提供者，我難道無權查看有關潛在租戶的所有可用資訊嗎？

住房提供者有權獲得與申請人簽訂租賃協議相關的資訊，即此人是否會遵守租賃條款並按時支付租金。《公平機會住房條例》並未剝奪住房提供者檢閱推薦材料、就業和收入狀況、信用報告、驅逐紀錄和其他相關資訊的權利。

11. 住房提供者是否可在為出租單位做廣告或與潛在申請人交談時聲明「無犯罪紀錄」、「非重罪犯」、「需要無犯罪證明紀錄」或類似要求？

否。住房提供者不能在 City of Berkeley 的租賃住房廣告、宣傳材料中或制定政策自動或直接排除有逮捕紀錄、定罪紀錄或犯罪紀錄的申請人。

12. 住房提供者是否可以在租賃申請或與申請人交談時詢問：「您或任何家庭成員是否曾被定罪？」

否。住房提供者或任何人不得詢問或要求申請人揭露此資訊。唯一的例外是當本州或聯邦法律要求對某些類型的補貼住房進行犯罪背景調查時。即使在這些情況下，Berkeley 的公平機會住房法律也要求這些住房提供者遵循正當保障程序。此外，不允許進行選擇性的犯罪背景調查。

13. 作為住房提供者，我是否必須通知潛在申請人根據本通知所享有的權利？

是。住房提供者必須在其申請資料、網站及在其管制下且申請人經常造訪的任何地點的顯著位置，公告本市的租房申請人和租戶通知。此通知可在本市網站 rentboard.berkeleyca.gov/Fair_Chance 上找到

14. 我在第三方放租/租賃機構（即 Zillow、Onerent）工作，並且認為驗證申請人身分的最佳方式是進行犯罪背景調查。我的公司可以這麼做嗎？

不可以。法律禁止在 City of Berkeley 擁有、管理或租賃住房的任何個人、組織或公司要求揭露、詢問逮捕紀錄、定罪紀錄或犯罪紀錄，或根據這些紀錄採取任何不利措施，除非適用排除條件。篩選公司可以透過其他方式檢查資訊的準確性，例如信用檢查。

15. 在哪裡可以找到更多資訊？如果還有疑問，可以找誰諮詢？

欲從本市獲得更多資訊，請聯繫：

Berkeley Rent Stabilization Board

2125 Milvia Street, Berkeley, CA 94704

電話：(510) 981-7368，聽障服務專線 (TDD)：(510) 981-6903，

傳真：(510) 981-4910

電子郵件：rent@cityofberkeley.info

網址：rentboard.berkeleyca.gov

若要尋求調解服務，請聯繫：

SEEDS

2530 San Pablo Ave.Suite A,

Oakland, CA 94702

510-548-2377

電子郵件：info@seedscrc.org

Seedscrc.org

若需要租賃住房提供者準則，請聯繫：

Berkeley Property Owners Association

2041 Bancroft Way, Suite 203

Berkeley, CA 94704

510-525-3666

電子郵件：bpoa@bpoa.org

www.bpoa.org