



致出租物業業主的通知

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) 執法措施的類型；以及 3) 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



- 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.9 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「致申請人和租戶的通知」。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由柏克萊市提供的「致申請人和租戶的通知」(英文、西班牙文和中文版)。(B.M.C. 13.106.050。)
- 書面通知和答辯機會。如果住房提供者打算根據犯罪史採取「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)。



《公平住房機會條例》的執行

行政投訴 (B.M.C. 13.106.90)

- 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關於自身受到違反條例之歧視的投訴。
- 在此類訴訟中，僅裁定有不利行為（定義見上文第 1 頁）。
- 住房提供者可以對投訴作出答辯並參與聽證程序。
- 如果聽證官發現任何違規行為，將對住房提供者處以行政傳票（罰款）。
- 有關聽證會和上訴程序的更多資訊，請參見本市提供的答辯表格說明。

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。

出租物業業主的當地資源

Berkeley Property Owners Association

2041 Bancroft Way, Suite 203, Berkeley, CA 94704

電話：510-525-3666

bpoa@bpoa.org

Alameda County Bar Association

Legal Access Alameda

1000 Broadway, Suite 290, Oakland, CA 94607

電話：510-302-2222，分機 4

amarilis@acbanet.org

每週提供低收入房東驅逐援助診所預約服務

East Bay Rental Housing Association

3664 Grand Ave, Suite B, Oakland, CA 94610

電話：510-893-9873

news@ebrha.com



Berkeley Rent Stabilization Board

2000 Center Street, Suite 400, Berkeley, CA 94704

510-981-7368

rent@berkeleyca.gov

Berkeley Rent Stabilization Board

Public Information Unit

2000 Center Street, Suite 400, Berkeley, CA 94704

510-981-7368

rent@berkeleyca.gov

諮詢服務，包括行政投訴程序