

Hiệp Hội Trợ Giúp Pháp Lý San Diego

# Gia Cư Công Bằng: Yêu Cầu Điều Chỉnh Hợp Lý

Phiên Âm Video YouTube

Xin chào. Tôi là luật sư của Trung Tâm Gia Cư Công Bằng tại Hiệp Hội Trợ Giúp Pháp Lý San Diego. Hôm nay chúng ta sẽ thảo luận về cách đưa ra yêu cầu điều chỉnh hợp lý khi có nhu cầu liên quan đến tình trạng khuyết tật đối với một số kiểu thay đổi về nhà ở. Chúng ta sẽ thảo luận ngắn gọn thế nào là một điều chỉnh hợp lý. Những điều cần thiết để hỗ trợ yêu cầu điều chỉnh. Chúng ta sẽ thảo luận về quy trình sẽ bắt đầu ngay khi có yêu cầu điều chỉnh hợp lý. Và tôi sẽ trình bày cụ thể cho quý vị các phương pháp tốt nhất để gửi các yêu cầu này nhằm chứng minh rằng yêu cầu đã được đưa ra trong trường hợp cần thực thi trong tương lai.

Trong bối cảnh nhà ở, điều chỉnh hợp lý là sự thay đổi cần thiết trong quy tắc hoặc chính sách hoặc thủ tục do người yêu cầu điều chỉnh bị một số loại khuyết tật khiến việc tuân theo chính sách hoặc thủ tục quy tắc trở nên khó khăn. Cần phải có mối liên hệ trực tiếp giữa những điều được yêu cầu và tình trạng khuyết tật. Nếu có mối liên hệ này, và nếu yêu cầu đó là hợp lý, thì nhà cung cấp gia cư sẽ có nghĩa vụ pháp lý phải đáp ứng yêu cầu về điều chỉnh hợp lý đó. Và do đó, một Yêu Cầu Điều Chỉnh Hợp Lý: Có thể ở bất kỳ hình thức nào. Nhưng trên thực tế, những yêu cầu này phải được lập thành văn bản để chứng minh rằng yêu cầu có tồn tại.

Quyền được điều chỉnh hợp lý xuất phát từ nhiều luật khác nhau. Ví dụ, quyền có trong Đạo Luật Gia Cư Công Bằng Liên Bang. Trong một số trường hợp nhất định, là Mục 504 của Đạo Luật Phục Hồi năm 1973. Và tại California, người thuê nhà có quyền được điều chỉnh hợp lý theo Đạo Luật Việc Làm và Gia Cư Công Bằng của California.

Yêu cầu điều chỉnh được coi là đầy đủ theo luật phải có ít nhất ba yếu tố. Đầu tiên, người yêu cầu điều chỉnh, hoặc một người nào đó trong gia đình của họ phải là người khuyết tật. Thứ hai, phải có tương quan giữa nhu cầu liên quan đến khuyết tật và điều chỉnh được yêu cầu. Nói cách khác, sự thay đổi trong chính sách hoặc thủ tục được yêu cầu phải cần thiết để người khuyết tật có thể sử dụng và tận hưởng ngôi nhà ở mức độ giống như những người khác. Và cuối cùng, điều chỉnh được yêu cầu phải hợp lý; và ở phần sau của bài thuyết trình, chúng ta sẽ thảo luận cách xác định tính hợp lý. Ở California, yếu tố đầu tiên của việc chung sống với khuyết tật đủ tiêu chuẩn được

định nghĩa là: Mắc một số loại bệnh về thể chất hoặc tâm thần hạn chế đáng kể một hoặc nhiều hoạt động chính trong cuộc sống. Tuy nhiên, một khuyết tật đủ điều kiện cũng có thể là có tiền sử bị khuyết tật đó, hoặc bị người khác coi là người có khuyết tật đó. Và để đáp ứng yếu tố thứ hai này, sự cần thiết của yêu cầu sẽ trở nên rõ ràng, miễn là điều chỉnh được yêu cầu sẽ miễn người thuê nhà hoặc thành viên gia đình là người khuyết tật khỏi quy tắc hoặc chính sách hay thông lệ cản trở quyền và cơ hội bình đẳng trong việc sử dụng và tận hưởng ngôi nhà của họ. Phải có mối liên hệ giữa những điều được yêu cầu và giới hạn liên quan đến tình trạng khuyết tật khiến quy tắc hoặc chính sách đó trở thành một thủ tục áp bức hoặc khó tuân theo. Bên cạnh đó, để yêu cầu điều chỉnh được coi là hợp lý, yêu cầu đó không được gây gánh nặng đáng kể cho nhà cung cấp gia cư về mặt tài chính hoặc hành chính. Yêu cầu đó không được thay đổi bản chất của các dịch vụ mà họ cung cấp, các dịch vụ liên quan đến nhà ở hoặc được cấp theo hợp đồng cho thuê. Và sẽ có những cân nhắc nhất định khi xác định xem yêu cầu này có hợp lý không; tình hình tài chính của nhà cung cấp gia cư: họ có phải là một tập đoàn lớn không, hay họ chỉ là một chủ nhà nhỏ có một hoặc hai căn hộ. Ngoài ra, có thể thảo luận về sự sẵn có của một điều chỉnh dễ hơn để xác định tính hợp lý của yêu cầu.

Và để giải thích một chút về việc thay đổi bản chất của các dịch vụ. Tôi nghĩ cách tốt nhất để mô tả ý nghĩa của việc xem xét này là bằng ví dụ. Do đó, ví dụ, hãy tưởng tượng rằng có một người sống trong một khu chung cư bị hạn chế khả năng vận động do khuyết tật về thể chất. Vì vậy, họ rất khó đi bộ đường dài và những người này không lái xe. Vì lý do đó, tình trạng khuyết tật khiến người này gặp khó khăn trong việc tự đi chợ. Vì vậy, sau đó, người này nghĩ *“Ồ, hình như trong một khóa đào tạo về nhà ở công bằng có nói tôi có quyền được cung cấp điều chỉnh liên quan đến tình trạng khuyết tật. Tôi sẽ yêu cầu người quản lý nhà ở của tôi đi chợ giúp tôi”*. Và thật không may, nhà cung cấp gia cư không có nghĩa vụ mua sắm cho người này trừ khi đó là một dịch vụ có trong hợp đồng cho thuê và vì lý do nào đó đã không được thực hiện cho người này. Nhưng nhìn chung, một nhà cung cấp gia cư không đi chợ hộ. Sẽ là một yêu cầu vô lý nếu nói rằng họ nên đi chợ hộ người này vì nhu cầu liên quan đến tình trạng khuyết tật của người đó. Tuy nhiên, nếu có những điều mà họ có thể làm để giúp

người này bớt gánh nặng hơn khi tự đi chợ, giả sử một trong những vấn đề chính là họ ở tầng hai và họ không thể mang đồ đã mua lên cầu thang thì nhà cung cấp gia cư có nghĩa vụ xem xét một số giải pháp thay thế như: *“Tôi rất tiếc vì điều đó là gánh nặng với chúng tôi. Chúng tôi không có khả năng để một người chuyên quản lý nhà ở và một người khác đi chợ hộ quý vị. Đó không phải là dịch vụ mà chúng tôi cung cấp, tuy nhiên, chúng tôi có thể chuyển quý vị xuống căn hộ ở tầng một để quý vị không phải leo cầu thang khi đi chợ”*. Đó là ý của chúng ta khi xác định việc yêu cầu không nên thay đổi bản chất các dịch vụ của nhà cung cấp gia cư. Ví dụ, không nên thay đổi họ từ cung cấp dịch vụ nhà ở sang cung cấp dịch vụ giao hàng tạp hóa nếu đó không phải là dịch vụ được cung cấp trong hợp đồng thuê.

Có những trường hợp khác mà nhà cung cấp gia cư có thể không cho đáp ứng yêu cầu về điều chỉnh ngay cả khi có nhu cầu liên quan đến tình trạng khuyết tật. Đó là khi điều chỉnh được yêu cầu tạo ra mối đe dọa đối với sức khỏe và sự an toàn cho những người khác trong cộng đồng hoặc cho nhân viên; hoặc khi điều chỉnh được yêu cầu dẫn đến thiệt hại vật chất đáng kể đến nhà ở. Và ngay cả khi có nhu cầu liên quan đến tình trạng khuyết tật nhưng nhà cung cấp dịch vụ gia cư nghĩ rằng việc chấp thuận yêu cầu đó là không hợp lý, thì họ vẫn có nghĩa vụ mở ra một cuộc đối thoại để xem liệu có loại hình thay thế nào ít gánh nặng hơn có thể đáp ứng nhu cầu của người này hay không.

Điều quan trọng cần lưu ý là việc yêu cầu điều chỉnh xuất hiện không có nghĩa là nhà cung cấp dịch vụ nhà ở có quyền yêu cầu thông tin chi tiết về lịch sử y tế của một người. Chỉ cần vừa đủ thông tin để chứng minh đầy đủ theo luật về sự cần thiết của yêu cầu này, và rằng có mối liên hệ giữa khuyết tật đang tồn tại này và điều chỉnh được yêu cầu. Việc xác minh sự cần thiết đối với yêu cầu do nhu cầu liên quan đến tình trạng khuyết tật này không nhất thiết phải đến từ một chuyên gia. Xác minh có thể đến từ bất kỳ nhà cung cấp dịch vụ y tế nào có kiến thức về nhu cầu liên quan đến tình trạng khuyết tật. Điều quan trọng cần lưu ý là nếu nhu cầu liên quan đến tình trạng khuyết tật và tình trạng khuyết tật tồn tại rõ ràng thì không cần phải xác minh y tế. Ví dụ: nếu có yêu cầu chỗ đậu xe dành cho người khuyết tật, trong trường hợp người đó sử dụng xe lăn và người quản lý nhà ở nhìn thấy họ hàng ngày, thì có thể không cần phải ghi thêm

nhu cầu về bãi đậu xe dành cho người khuyết tật cần đủ không gian ở phía còn lại để vận chuyển người đó cùng xe lăn của họ.

Cuối cùng, ngay khi đưa ra yêu cầu điều chỉnh hợp lý, tốt nhất là bằng văn bản, quá trình tương tác sẽ bắt đầu. Nói cách khác, nhà cung cấp gia cư cần mở một cuộc thảo luận về cách đáp ứng các nhu cầu liên quan đến tình trạng khuyết tật của người này. Trình tự thời gian diễn ra như sau: Một người sống trong một cộng đồng nhà ở có nhu cầu liên quan đến tình trạng khuyết tật cần thay đổi một số quy tắc hoặc chính sách. Họ cần một sự điều chỉnh. Yêu cầu này viết bằng văn bản gửi đến nhà cung cấp gia cư; và tất nhiên, không nhất thiết phải lập văn bản cho yêu cầu mà có thể qua lời nói. Nhưng ở đây chúng ta đang nói về phương pháp tốt nhất -- phương pháp tốt nhất là viết thành văn bản để chúng ta có tài liệu chứng minh việc đã thực sự đưa ra yêu cầu. Từ đó, nhà cung cấp gia cư nhận được yêu cầu và họ cần đưa ra quyết định của mình. Đây có phải là gánh nặng tài chính đáng kể nếu chấp nhận yêu cầu không? Đây có phải là một gánh nặng hành chính đáng kể không? Liệu yêu cầu này có đe dọa đến sức khỏe và sự an toàn của bất kỳ ai khác trong cộng đồng nếu chúng tôi chấp nhận yêu cầu này không? Hay cuối cùng, liệu điều này có thay đổi hoàn toàn bản chất các dịch vụ của chúng tôi, do đó chúng tôi không còn cung cấp dịch vụ nhà ở nữa mà cung cấp một số loại dịch vụ khác? Nếu có gánh nặng đáng kể về tài chính, hành chính, thay đổi bản chất của dịch vụ hoặc có vấn đề về sức khỏe và an toàn, nhà cung cấp gia cư không thể chỉ cần bỏ qua yêu cầu. Họ không thể đơn giản từ chối yêu cầu như vậy. Họ cần mở một cuộc thảo luận với người thuê nhà hoặc thành viên hộ gia đình hoặc người sống trong cộng đồng nhà ở có nhu cầu liên quan đến tình trạng khuyết tật này để xác định xem có cách nào ít gánh nặng hơn để đáp ứng yêu cầu này hay không.

Nếu họ phớt lờ yêu cầu hoặc từ chối yêu cầu, đây sẽ là lý do việc lập văn bản cho yêu cầu rất quan trọng, quý vị có thể lấy tài liệu về việc này mà quý vị có và đến tận nơi hoặc gọi cho chúng tôi tại Trung Tâm Gia Cư Công Bằng tại Hiệp Hội Trợ Giúp Pháp Lý San Diego. Chúng tôi có thể hỗ trợ quý vị trong việc xác định xem việc thực thi thêm có cần thiết hoặc phù hợp trong trường hợp thực thi các quyền công bằng về nhà ở của quý vị hay không. Để gửi đầy đủ những yêu cầu này, văn phòng chúng tôi khuyên mọi

người nên sử dụng các biểu mẫu hiển thị trên màn hình và tôi sẽ giải thích chi tiết để quý vị biết cách tự đưa ra yêu cầu. Có hai điều chúng tôi thích về các biểu mẫu này: Đầu tiên, các biểu mẫu gần như đảm bảo rằng cả ba yếu tố sẽ được thể hiện rõ ràng trên bề mặt của các biểu mẫu này bằng văn bản. Và thứ hai, những biểu mẫu này gần như đảm bảo rằng sẽ nhà cung cấp gia cư sẽ không có quá nhiều thông tin vì quý vị có quyền riêng tư. Chỉ vì quý vị đang đưa ra yêu cầu điều chỉnh hợp lý không có nghĩa là nhà cung cấp dịch vụ nhà ở của quý vị được quyền có thông tin y tế chi tiết về quý vị và về nhu cầu liên quan đến tình trạng khuyết tật của quý vị. Một lần nữa, yêu cầu không nhất thiết phải ở dạng văn bản. Yêu cầu không nhất thiết phải là biểu mẫu nào cụ thể. Tuy nhiên, cách tốt nhất là gửi các văn bản trong trường hợp nhà cung cấp gia cư từ chối yêu cầu hoặc bỏ qua yêu cầu; và cần phải chứng minh rằng yêu cầu đã được đưa ra và đó là một yêu cầu đầy đủ. Do đó, các biểu mẫu có hình thức rất đơn giản. Điều đầu tiên quý vị làm là viết tên của mình, ghi ngày vào biểu mẫu, cho biết liệu điều chỉnh được yêu cầu sẽ dành cho quý vị hay người nhà quý vị. Nếu yêu cầu này dành cho người nhà quý vị, quý vị sẽ điền tên của người đó và thông tin liên hệ tiện nhất với họ vào dòng phù hợp, ví dụ như số điện thoại và địa chỉ.

Tiếp theo, ở #2, biểu mẫu cần viết: "Tôi đang yêu cầu điều chỉnh hoặc thay đổi chính sách như sau", và từ đó, quý vị chỉ cần liệt kê hoặc nêu trong một câu ngắn gọn những điều chỉnh được yêu cầu là gì. Và như quý vị thấy ở đây, tôi đã viết "điều chỉnh hoặc sửa đổi" bởi vì chúng tôi đã định nghĩa điều chỉnh là sự thay đổi trong quy tắc hoặc chính sách hoặc thủ tục tại cộng đồng nhà ở, nhưng cũng có thể là thay đổi cấu trúc nhà ở nếu có người cần sửa đổi cấu trúc để sống thoải mái ở đó khi tình trạng khuyết tật gây khó khăn cho việc sống ở nơi đó về mặt cấu trúc. Như vậy gọi là sửa đổi hợp lý. Một sửa đổi hợp lý sẽ giống như đường dốc dành cho xe lăn nếu cần điều để giúp ai đó vào nhà của họ. Thật không may, chi phí sửa đổi hợp lý thường do người thuê tự trang trải, trừ khi quý vị sống trong một tòa nhà được liên bang trợ cấp. Trong trường hợp đó, yếu tố tài chính có thể khác và nghĩa vụ của nhà cung cấp gia cư là đảm bảo rằng việc sửa đổi được tài trợ. Và một lần nữa, đây là điều mà chúng ta có thể thảo luận nếu quý vị không chắc chắn về quyền của mình đối với điều chỉnh. Quý vị luôn có thể gọi cho văn phòng của chúng tôi và chúng tôi có thể cùng quý vị đánh giá vấn đề.

Nhưng quay lại việc chỉ cần điền vào các biểu mẫu: Quý vị viết tên mình, quý vị viết người đang yêu cầu điều chỉnh, quý vị viết yêu cầu cụ thể về điều chỉnh hoặc sửa đổi. Và sau đó ở #3, quý vị giải thích lý do tại sao quý vị cần điều chỉnh. Đây là nơi cần đáp ứng các yếu tố cần thiết. Hãy nghĩ về một ví dụ: Giả sử rằng một người có nhu cầu liên quan đến khuyết tật phải trả tiền thuê nhà vào ngày thứ sáu của tháng thay vì ngày đầu tiên của tháng vì họ dựa vào các khoản trợ cấp khuyết tật an sinh xã hội của mình để trả tiền thuê nhà và họ không nhận được các khoản thanh toán đó cho đến ngày thứ năm của tháng. Điều chỉnh được yêu cầu sẽ là chính sách về hạn trả tiền thuê sẽ được thay đổi để tiền thuê sẽ đến hạn với người này vào ngày thứ sáu của tháng. Đó là những điều sẽ được liệt kê trong #2. Và sau đó ở #3, quý vị sẽ giải thích, "Tôi cần sự điều chỉnh hợp lý này vì tôi dựa vào thu nhập an sinh xã hội của người khuyết tật. Tôi không nhận được các khoản thanh toán của mình cho đến ngày 5 của tháng và vì lý do đó, tôi cần các khoản thanh toán của mình được thực hiện vào ngày 6 của tháng thay vì ngày đầu tiên của tháng".

Và một lần nữa, cần phải hỗ trợ yêu cầu về điều chỉnh với xác minh y tế từ nhà cung cấp dịch vụ y tế, trừ khi nhu cầu liên quan đến tình trạng khuyết tật là rõ ràng đối với người quản lý tòa nhà. Phần xác minh này dành cho nhà cung cấp dịch vụ y tế điền. Nhưng điều quan trọng là chúng bao gồm, rõ ràng, địa chỉ và thông tin về nơi gửi yêu cầu trên dòng đó ở đầu trang bên trái. Yêu cầu này bao gồm tên của cư dân hoặc người nộp đơn hoặc khách hoặc người thuê nhà đang yêu cầu điều chỉnh, cũng như địa chỉ của họ ở trang 1. Và sau đó ở trang bên phải trên đây, trang 2, đây là nơi nhà cung cấp dịch vụ y tế chứng minh lý do điều chỉnh hoặc sửa đổi được yêu cầu là cần thiết. Họ lại ghi tên bệnh nhân và sau đó liệt kê cụ thể các 'điều chỉnh hoặc sửa đổi' được yêu cầu.

Có thể ví dụ mà tôi đã sử dụng ở trang thuyết trình cuối cùng sẽ không yêu cầu nhà cung cấp dịch vụ y tế chứng thực vì quý vị có thể cung cấp tài liệu khác để chứng minh rằng thu nhập an sinh xã hội do khuyết tật là thu nhập mà quý vị dựa vào để trả tiền thuê nhà. Do vậy, đó có thể là điều mà nhà cung cấp gia cư đã biết vì quý vị đã cung

cấp thông tin thu nhập của mình khi đăng ký sống tại cộng đồng nhà ở. Và do đó quý vị có thể không cần xác minh y tế để đưa ra yêu cầu này.

Tuy nhiên, qua một ví dụ khác, một lần nữa hãy xét về một người có khuyết tật về mặt thể chất ảnh hưởng đến khả năng vận động của họ. Nhưng họ có thể đi bộ và khuyết tật có thể không rõ ràng. Họ không sử dụng xe lăn. Họ không sử dụng xe tập đi. Chỉ là họ bị đau khi đi bộ quá xa, và vì lý do đó họ cần một chỗ đậu xe gần nhà hơn. Vì vậy, trong tình huống giả định đó để xác minh y tế, quý vị sẽ cần một nhà cung cấp dịch vụ y tế cho biết nơi ghi 'điều chỉnh hoặc sửa đổi', bệnh nhân của tôi yêu cầu một chỗ đậu xe gần đơn vị của họ hơn để họ không phải đi bộ một quãng đường dài. Họ chỉ đưa ra thời gian khuyết tật dự kiến nếu người này sẽ chung sống với khuyết tật đó suốt đời; hoặc trong trường hợp khuyết tật tạm thời, yêu cầu chỉ có thể hợp lý trong khoảng thời gian mà khuyết tật kéo dài. Và cuối cùng, họ liệt kê các hoạt động chính trong cuộc sống bị hạn chế bởi tình trạng khuyết tật, và một lần nữa, những điều này chỉ liên quan đến việc được yêu cầu. Nhà cung cấp gia cư không cần biết thêm các thông tin khác, ví dụ như người đó đang sống chung với tình trạng khuyết tật phổ biến hơn và có ảnh hưởng đến toàn bộ các hoạt động chính trong cuộc sống. Tất cả những gì họ cần biết để chấp nhận yêu cầu về chỗ đậu xe gần hơn là tình trạng khuyết tật ảnh hưởng đến khả năng đi bộ xa của người này. Đó là những điều sẽ được liệt kê. Sau khi người khuyết tật điền hai mẫu đơn này; hoặc người trong gia đình họ thay mặt họ đưa ra yêu cầu về điều chỉnh; và cả bởi nhà cung cấp dịch vụ y tế trong trường hợp cần xác minh y tế vì nhà cung cấp dịch vụ gia cư chưa biết về nhu cầu liên quan đến tình trạng khuyết tật hoặc nhà cung cấp dịch vụ gia cư không rõ về việc có nhu cầu liên quan đến khuyết tật đó, thì chúng ta sẽ cần hai biểu mẫu. Biểu mẫu trên màn hình mà chúng ta vừa xem là biểu mẫu yêu cầu điều chỉnh hợp lý và biểu mẫu xác minh y tế. Tới đây là kết thúc bài thuyết trình hôm nay.

Cảm ơn quý vị rất nhiều vì sự quan tâm của quý vị ngày hôm nay. Tôi hy vọng cách đưa ra yêu cầu điều chỉnh hợp lý trong bối cảnh nhà ở hiện nay đã rõ ràng. Và nếu vẫn chưa rõ về điều đó hoặc nếu quý vị muốn biết thêm thông tin về quyền gia cư công



bằng của mình, vui lòng gọi cho chúng tôi theo số 1-844-449-3500. Xin cảm ơn quý vị rất nhiều!