

## Quyền Nhà ở cho Người Đã từng Liên đới Pháp lý Trước đây: Tìm hiểu các Quyền của Quý vị theo Sửa đổi Quy định Nhà ở Công bằng của Hạt Cook

Để biết thêm thông tin hoặc được hỗ trợ pháp lý miễn phí, hãy liên hệ Charles Isaacs tại Uptown People's Law Center (Trung tâm Pháp luật Dân cư Uptown)  
[Charlie@UPLCChicago.org](mailto:Charlie@UPLCChicago.org) • (773) 769-1411

### Luật nào?

Được thông qua năm 2019, [Sửa đổi Quy định Nhà ở Công bằng \(JHA\) của Hạt Cook](#) sửa đổi Quy định về Nhân Quyền của Hạt Cook bằng cách nghiêm cấm việc phân biệt đối xử trong giao dịch nhà ở dựa vào việc đã từng liên đới pháp lý trước đây.

### Lập luận đằng sau luật này là gì?

Luật này đảm bảo rằng trên một triệu cư dân có hồ sơ bắt giữ và bị kết án, và gia đình của họ, sẽ có cơ hội công bằng để tìm được một chỗ ở tại Hạt Cook.

### Hành động nào mà người cung cấp nhà ở không còn được phép làm tại Hạt Cook?

Người cung cấp nhà ở (ví dụ như chủ nhà, người quản lý tài sản, cơ quan nhà ở công) không thể loại trừ những người có tiền sử phạm tội trong quảng cáo cho các đơn vị nhà ở có sẵn, hoặc các thư mời nộp đơn thuê nhà. Họ không thể hỏi quý vị về việc đã từng liên đới pháp lý trước đây (ví dụ như bị bắt giữ, bị kết án tù, tham gia các nhóm tội phạm) trên đơn đăng ký ban đầu - họ chỉ có thể hỏi quý vị về các bản án gần đây sau khi gửi cho quý vị thông báo rằng quý vị đã được chấp thuận và đang chờ kiểm tra lý lịch. Họ không thể *tự động* từ chối hợp đồng thuê mới, hoặc gia hạn hợp đồng cho thuê, dựa trên hồ sơ bắt giữ hoặc bản án của người nộp đơn. Họ không thể đối xử với những người thuê nhà có các hồ sơ đó một cách phân biệt trong chính hợp đồng cho thuê (ví dụ giá cho thuê cao hơn, quyền lợi ít hơn, hoặc nhiều quy tắc hơn, v.v.).

### Người cung cấp nhà ở có thể từ chối hợp đồng cho thuê mới hoặc gia hạn hợp đồng cho thuê dựa trên hồ sơ phạm tội không?

Trong một số trường hợp, có, tuy nhiên chỉ đối với các bản án trong vòng 3 năm trước đó, dựa trên quy trình ba bước:

**BƯỚC 1:** Người cung cấp xác nhận và thông báo cho người nộp đơn rằng họ đủ tiêu chuẩn để thuê đơn vị nhà ở về mọi phương diện khác (ví dụ điểm tín dụng, lịch sử thuê nhà trước đây, v.v.) và sau đó sẽ cần kiểm tra lý lịch.

**BƯỚC 2:** Sau đó và chỉ sau khi nhà cung cấp kiểm tra ***các bản án trong vòng 3 năm trước đó***. Người cung cấp sẽ gửi kết quả kiểm tra lý lịch trong vòng 5 ngày làm việc và cho người nộp đơn 5 ngày làm việc để phản đối các kết quả, giải thích các kết quả, và gửi bằng chứng cải tạo phục hồi.

**BƯỚC 3:** Bằng việc sử dụng bất kỳ thông tin nào do người nộp đơn gửi, người cung cấp nhà ở sẽ thực hiện đánh giá cá nhân để quyết định liệu bản án này và các hoàn cảnh xung quanh có cho thấy “rủi ro có thể lường trước” đối với sự an toàn trong tòa nhà không. Người cung cấp nhà ở gửi

cho người nộp đơn thư từ chối trong vòng 3 ngày giải thích các lý do cho quyết định này và cách người nộp đơn có thể khiếu nại quyết định này.

### **Điều gì cần được thảo luận trong quá trình đánh giá cá nhân?**

Quá trình đánh giá cá nhân cho quý vị cơ hội để thảo luận hồ sơ bắt giữ hoặc bản án và cung cấp thêm thông tin. Nhà cung cấp xem xét (1) tính chất, mức độ nghiêm trọng, và hạn kiểm gần đây, (2) tính chất của bản án, (3) số lượng bản án, (4) thời gian kể từ bản án gần nhất, (5) độ tuổi vào thời gian bị kết án gần nhất (6) bằng chứng cải tạo phục hồi từ người nộp đơn, (7) lịch sử thuê nhà của người nộp đơn, (8) liệu bản án có liên quan đến việc người nộp đơn bị khuyết tật (nếu có) hay không, và liệu có thể cung cấp chỗ ở hợp lý hay không, và (9) có bất kỳ yếu tố nào liên quan khác không.

### **Những người cung cấp nhà ở có phải xem xét bằng chứng cải tạo phục hồi không?**

Có, nhưng họ được phép xác minh bằng chứng. Ví dụ: hoàn thành chương trình cải huấn công dân, các dịch vụ hỗ trợ tái hòa nhập cộng đồng, hoàn tất chương trình giáo dục, báo cáo từ nhà tù hoặc các cơ sở tương tự, nghề nghiệp và giấy giới thiệu cá nhân.

### **Các hồ sơ nào không thể được nhà cung cấp xem xét?**

Lệnh bắt giữ, bản cáo buộc, hoặc trát đòi hầu tòa, tham gia vào chương chình chuyển hướng hoặc trì hoãn, các hồ sơ được niêm phong, xóa bỏ, hoặc ân xá; hồ sơ vị thành niên phạm pháp và hồ sơ bản án đã quá ba năm. Nhà cung cấp có thể xem xét hồ sơ bản án trong vòng ba năm trước đó, nhưng chỉ sau khi cho quý vị cơ hội thảo luận về hồ sơ của quý vị và chia sẻ thêm thông tin.

### **Có ngoại lệ nào không?**

Có. Nhà cung cấp có thể từ chối cung cấp nhà ở mà không cần đánh giá cá nhân dựa trên (1) hồ sơ danh sách đăng ký tội phạm tình dục bắt buộc hoặc (2) hạn chế cư trú bắt buộc đối với tội phạm tình dục trẻ em. Ngoài ra, người cung cấp không thể đơn phương nói “không tiếp tội phạm tình dục” trong quảng cáo về đơn vị nhà ở của họ. Một số ít các ngoại lệ có thể áp dụng đối với nhà ở trợ cấp (ví dụ bị kết án sản xuất chất kích thích trên nhà ở được liên bang trợ cấp).

### **Khi nào chủ nhà vẫn có thể từ chối đơn của quý vị?**

(1) Khi đơn của quý vị không đáp ứng được tiêu chuẩn thông thường, như yêu cầu về thu nhập, điểm tín dụng, hoặc thư giới thiệu từ chủ cho thuê nhà trước; (2) khi quyết định từ chối dựa trên đăng ký tội phạm tình dục hiện hành hoặc hạn chế cư trú đối với tội phạm tình dục trẻ em; hoặc (3) khi người cung cấp xác định rằng bản án trong vòng ba năm trước đó, xem xét bối cảnh, có thể mang lại rủi ro an toàn chính đáng sau khi đã cho quý vị cơ hội thảo luận về điều đó.

### **Người nộp đơn thuê nhà mới hoặc gia hạn có thể làm gì nếu họ bị từ chối?**

5-5-3. Trong vòng 5 ngày làm việc sau khi nhận kết quả kiểm tra lý lịch, người cung cấp phải gửi một bản sao cho người nộp đơn (trực tiếp, bằng thư bảo đảm, hoặc bằng tin nhắn văn bản hoặc email). Người nộp đơn sau đó có 5 ngày làm việc để gửi bằng chứng phản đối tính chính xác hoặc tính liên quan của kết quả kiểm tra lý lịch, bằng chứng cải tạo phục hồi, hoặc các yếu tố giảm nhẹ khác. Người cung cấp sau đó có 3 ngày làm việc sau khi nhận thông tin phản đối để thực hiện đánh giá cá nhân và chấp nhận hoặc từ chối đơn.

**Chuyện gì sẽ xảy ra nếu người nộp đơn cho rằng người cung cấp nhà ở đã vi phạm JHA?**

Quý vị có thể đảo ngược quyết định từ chối của mình hoặc nhận thanh toán cho thiệt hại từ người cung cấp vi phạm đó. Hạt Cook có [quy trình điều tra các vi phạm có thể xảy ra](#) thông qua Ủy ban Nhân Quyền của mình. Nếu quý vị tin rằng người cung cấp nhà ở phân biệt đối xử với quý vị, thì quý vị có 180 ngày từ khi sự cố xảy ra để đệ trình khiếu nại lên Ủy ban:

<https://www.cookcountyil.gov/agency/commission-human-rights-0>

312-603-1100 (thoại) • 312-603-1101 (Thiết bị hỗ trợ người khiếm thính)

**Chuyện gì sẽ xảy ra nếu quý vị cần hỗ trợ pháp lý miễn phí?**

Hãy liên hệ Charles Isaacs, luật sư tại Uptown People’s Law Center (Trung tâm Pháp luật Dân cư Uptown). Email [charlie@uplcchicago.org](mailto:charlie@uplcchicago.org) hoặc gọi số (773) 769-1411. Chúng tôi có thể hỗ trợ quý vị thực thi các quyền của quý vị theo Bản Sửa đổi Quy định về Nhà ở Công bằng của Hạt Cook.