

الإسكان العادل: اعرف حقوقك



مركز الإسكان العادل
الخاص بالحقوق والأبحاث

الإسكان العادل: اعرف حقوقك

تعتبر مهمة مركز الإسكان العادل للحقوق والأبحاث هي حماية وتوسعة حقوق الإسكان وإزالة التمييز في مجال الإسكان بالإضافة إلى تشجيع المجتمعات المتكاملة.



مركز الإسكان العادل
الخاص بالحقوق والأبحاث

2728 شارع يوكلد، رقم 200

كليفلاند، أوهايو 44115

216-361-9240 (٢٠)

www.thehousingcenter.org

تم تمويل النسخة الأصلية من هذا المنشور من قبل مؤسسة كليفلاند. ومن الجدير بالذكر أن الآراء التي يتم التعبير عنها هنا لا تمثل بالضرورة آراء مؤسسة كليفلاند.

وهدف هذا المنشور هو نشر المعلومات. ويجب عدم الاعتماد على أي من المعلومات الواردة في هذا المنشور كمشورة قانونية، وبالإضافة إلى ذلك فلا ينبغي اعتبار هذا المنشور على أنه ينشئ علاقة بين محامي وموكل.

آخر مراجعة 2020/8 حقوق الطبع محفوظة © 2020

المحتويات

1	ما هو الإسكان العادل
1	ما هي الفئة المحمية؟
16-3	ما هي الأعمال المحظورة؟
	الأعمال المحظورة عند تأجير
7-3	وبيع العقارات
	الأعمال المحظورة عند منح القروض
16-8	العقارية والتأمين
45-17	الفئات المحمية بتفصيل أكثر
20-18	المنشأ الوطني
24-21	التمييز على أساس الجنس
22	التحرش الجنسي
24-23	العنف الأسري
	الهوية الجنسية
28-25	والتوجه الجنسي
32-29	الوضع العائلي
45-33	الإعاقة
	ترتيبات التيسير المعقولة
38-36	والتعديلات المعقولة
	طلب ترتيبات التيسير المعقولة
42-39	وتعديلات معقولة
45-43	حيوانات الخدمة
52-46	أمثلة رسائل
54-53	متطلبات البناء الجديد
60-55	القضايا الناشئة في الإسكان العادل
61	رفع شكوى خاصة بقضايا الإسكان العادل
63-62	بمن تتواصل بخصوص قضايا الإسكان العادل

ما هو الإسكان العادل؟

يتمتع كل سكان الولايات المتحدة بحماية قوانين الإسكان العادل. ويعنى ذلك بمنع التمييز ضد أي شخص على أساس "فئته المحمية" بخصوص الإسكان.

ما هي "الفئات المحمية"؟

ينتمي كل سكان الولايات المتحدة إلى فئة محمية. وتعتبر الفئة المحمية مجموعة من الأشخاص تتمتع بحماية قانونية ضد التمييز على أساس صفات معينة.

وتمنع القوانين الفيدرالية للإسكان العادل التمييز في المعاملات المتعلقة بالإسكان على أساس كل من التالي:

- العرق/ لون البشرة
- الأصل القومي
- الجنس
- الديانة
- الوضع العائلي
- الإعاقة

وبالإضافة إلى هذه الفئات فإن قوانين ولاية أوهايو للإسكان العادل تحمي الأشخاص على أساس:

- الأصل
- الخدمة العسكرية

وقد تحمي القوانين المحلية للإسكان العادل فئات أخرى. وتوفر عدة بلديات بنود حماية إضافية خاصة بالإسكان العادل. الرجاء الاتصال بمكاتب الحكومة المحلية في منطقتك أو قم بزيارة www.thehousingcenter.org للمزيد عن الفئات المحمية في مدينتك.

وليكم بعض الأمثلة الخاصة بالحماية القانونية المحلية الخاصة بالإسكان العادل في شمال شرق ولاية أوهايو:

- العمر
- الميول الجنسية
- الوضع العائلي
- مصدر الدخل
- الهوية الجنسية

ما هو الإسكان الذي يخضع لهذا القانون؟

ويعرّف تشريع الحكومة الفيدرالية محل الإقامة بمنظور واسع، وعلى وجه التحديد فإن القانون ينص على الآتي:

"...أي مبنى، أو عمارة أو جزء منهما يشغله أو جُهِز أو يراد شغله كمحل إقامة من جانب عائلة أو عدة عائلات وأي قطعة أرض شاغرة تعرض للبيع أو الإيجار للتشييد أو كونها موقع بناء أو موقع عمارة أو جزء مبنى أو عمارة" *42 U.S.C. §3602(b)*

وتنطبق بنود قانون الإسكان العادل (FHA) على كل موفري الإسكان، بما يتضمن أصحاب العقارات، والمؤجرين ومدراء العقارات وهيئات الحارات أو الشقق أو وكلاء العقارات ومؤسسات خدمات السماسرة بخصوص كل ما يمكن أن يُعرّف كمكان الإقامة.

أمثلة على أنواع الإسكان

- الشقق
- الشقق الخاصة
- ملاجئ الطوارئ
- الإسكان المؤقت
- منازل العائلة الواحدة
- غرف سكن الجامعات
- المنازل المصنعة والمنازل المنقولة
- دور التمريض / مرافق الرعاية الدائمة
- الأراضي الشاغرة التي تم تخصيصها للبناء السكني



ما هي الأعمال الممنوعة؟

تحظر قوانين الإسكان العادل نشاطات معينة عند القيام باتخاذ إجراءات المعاملات المتعلقة بالإسكان وذلك على أساس الانتماء إلى الفئات المحمية. وتصف الصفحات التالية أمثلة على هذه الأعمال التي يحظر القيام بها عند تأجير أو بيع سكن أو منح قرض أو تأمين عقاري والإعلان عن العقارات.

الأعمال المحظورة عند بيع وتأجير سكن:

رفض تأجير أو بيع أو مفاوضة سكن

مثال: تحاول أسرة تأجير شقة ويقول المؤجر أنه لا بأن يسكن الأطفال في أي من عقاراته. (مخالفة الوضع العائلي)



عدم إتاحة السكن أو تقييد القدرة على الاختيار بصورة أخرى

مثال: أن يحضر مستأجرين محتملين لرؤية سكن في مجمع شقق وتلبس واحدة منهما الحجاب الإسلامي ويتم عرض شقة عليها واقع في خلفية المبنى ويتم عرض خمس وحدات شاغرة على المستأجر المحتمل الآخر (مخالفة ضد الديانة)



مثال: تأتي أم لطفلين إلى مجمع شقق لرؤية الشقة شاغرة ويخبرها وكيل التأجير أن شركات الإدارة لا تسمح للعوائل التي لديها أطفال إلا بالسكن في الدور الأرضي ولا بأنه توجد أي شقة شاغرة في الدور الأرضي. (مخالفة الوضع العائلي)

وضع أحكام أو شروط أو امتيازات مختلفة عند بيع أو تأجير السكن

مثال: يتم اخبار مستأجرة محتملة تعاني من إعاقة بأن عليها أن تدفع ايداع تأمين يعادل شهرين أيجار بدلا من ايجار شهر واحد لأنها تستخدم كرسي متحرك. (مخالفة الإعاقة)

مثال: يذهب مستأجر محتمل ليؤجر شقة. ويتحدث ذلك المستأجر بلكنة. فنقوم جهة توفير الإسكان بطلب إثبات الجنسية مع أن ذلك ليس من سياسات هذه الجهة. (مخالفة الأصل القومي/السلف)

مثال: يقوم زوجان يهوديان لرؤية منزل للبيع. فيقول لهم وكيل العقارات أنهم قد يكونون أكثر راحة إن وجدوا سكن أقرب للمعبد اليهودي المحلي. (مخالفة ضد الديانة)

توفير خيارات سكن تختلف فيها الخدمات أو المرافق

مثال: إن تسمح الجهة الموفرة للإسكان لأشخاص من أعراق معينة فقط استخدام المسبح (مخالفة العرق أو لون الجلد)

مثال: إن يرفض ممثل جهة الإسكان إجراء تصليحات لمستأجرة إلا إن أقامت علاقة جنسية معه. (مخالفة جنسية)



منع عرض سكن متاح زورا

مثال: حضور مستأجرين محتملين لرؤية سكن في مجمع شقق حيث إنّ أحد المستأجرين أمريكي من أصول أفريقية والآخر من العرق الأبيض. ويتم اخبار المستأجر المحتمل من أصول أفريقية بأنه لا توجد أية شقق شاغرة، ولكن يمكن وضع اسمه على قائمة الانتظار إن أراد ذلك. ويتم عرض عدة شقق على المستأجر المحتمل الأبيض فورا. (مخالفة عرق)

إقناع مالكي العقارات ببيعها أو تأجيرها (Blockbusting)

ما يُسمى بـ **ببلوكبستنج**: إقناع أو محاولة إقناع الأشخاص ببيع أو تأجير عقار بسبب انتقال شخص أو أشخاص من الفئات المحمية إلى المنطقة.

مثال: يقوم وكيل العقارات بإخبار مالكي المنازل في منطقة معينة أن عليهم بيع منازلهم لأن الأسعار مرتفعة في الوقت الحالي، لأنه قد لاحظ أن العوائل ذات الأصول الإسبانية بدأت الانتقال إلى الحارة. ويخبر الناس بأن قيمة أملاكهم ستنخفض لكي يبيعوا عقاراتهم في الوقت الحالي لأن سعرها لا يزال مرتفعا. (مخالفة عرق/أصل قومي)

رفض أي شخص إمكانية الوصول إلى أو عضوية في مرفق أو خدمة ذات علاقة ببيع أو تأجير المرافق السكنية.

مثال: خدمات تعدد الإدراج (MLS) لا تسمح بالمشاركة الشخص كعضو على أساس عرق أو لون جلد وكيل العقارات. (مخالفة العرق أو لون الجلد)



مجازاة (أو الانتقام من) شخص لأنه قام بتقديم شكوى متعلقة بالإسكان العادل

مثال: يدرك المؤجر بأن المستأجر سيقوم بتقديم شكوى متعلقة بالإسكان العادل ضده ويبدأ بترك رسائل تهديد على باب المستأجر. (مخالفة مجازاة أو انتقام)

مثال: يدرك المؤجر بأن المستأجر سيقوم بتقديم شكوى متعلقة بالإسكان العادل ضده ويشرع في إجراءات الإخلاء (أو الطرد) ضد المستأجر على أساس ذلك. (مخالفة مجازاة أو انتقام)

الأعمال الأخرى المحظورة بخصوص الإسكان:

يُحظر تهديد أو إكراه أو تخويف أو التدخل بممارسة أي شخص لحقوقه المتعلقة بالإسكان العادل أو أي شخص يقوم بمساعدة آخرين يمارسون هذا الحق.

مثال: أن يقوم جار بتهديد جاره بصورة مستمرة على أساس فئته المحمية.

مثال: أن يترك جار عدة رسائل تهديد على باب عائلة أخرى على أساس فئتها المحمية.

ومن المحظور أيضا نشر اعلان أو الإدلاء بأي أقوال تشير إلى تحديد أو تفضيل إسكان أي شخص على أساس فئته المحمية

مثال: أن تقوم جهة توفير الإسكان بالإعلان عن وحدة سكنية ولكن تبدأ الإعلان بجملة "غير مسموح للأطفال".

مثال: أن تضع إحدى دور الرعاية في كتبها "لا يسمح للكراسي المتحركة الكهربائية أو دراجات السكوتر الكهربائية في منطقة تناول الطعام."

منح قروض العقارات

وبالإضافة إلى معاملات الاستئجار والمبيعات، فإن معاملات منح قروض العقارات تخضع أيضا لقانون الإسكان العادل.

ما هو قرض العقار؟

بما لا يمتلك أغلبية الأشخاص الأموال الكافية لشراء بيت مباشرة، يقوم الكثير من الأشخاص بسحب قروض عقارية كطريقة لتمويل منازلهم على مراحل. ويمكن هيكلة القروض العقارية بطرق عدة، لذلك فإنه من المهم معرفة ما هي الخيارات المتاحة، وأي منها ميسورة لك (أي يمكنك تحمل تكاليفها)، ومعرفة العلامات التي تدل على أن القرض قد يكون مجحف. وقد يستعمل قرض العقار لإعادة تمويل قرض آخر.

ويعتبر إعادة التمويل وسيلة لتسديد القرض العقاري الحالي، واستبداله بقرض عقاري جديد وذلك باستخدام نفس العقار كضامن. وقد يقوم مالكي المنازل بإعادة التمويل لسحب مال من أصل المنزل الحالي، أو للحصول على نسبة فائدة أفضل أو لخفض قيمة دفعات القسط أو شروط الدفع. (منح قروض العقارات العادل: أعرف الحقائق، نشرة من إدارة الإسكان والتنمية الحضرية HUD)

قضايا مستجدة متعلقة بمنح القروض العقارية العادلة

إعادة التمويل:

بيع قروض إعادة تمويل ذات شروط وأحكام مجحفة لأشخاص لديهم قروض حالية والتي قد تم تسديد أقساطها في الوقت المناسب.

حيث يقوم مانحي القروض العقارية بتوجيه مشتري البيت إلى منتجات قروض لا يمكن لهم تحمل تكاليفها، وإخبارهم بأنه باستطاعتهم إعادة التمويل ثم يتم تعديل القرض إلى قرض ذو معدل فائدة أكبر.

الرسوم والنقاط:

قيام مانحي قروض العقارات بطلب رسوم أعلى لخدماتهم أو للنقاط من الأشخاص ليس على أساس سمات المقترض المالية، وإنما على أساس فئتهم المحمية.

الأعمال المحظورة عند منح قروض العقارات والتأمين:

وضع شروط مختلفة لشروط أو أحكام القرض، مثل وضع اسعار ورسوم مختلفة.
ويحدث التمييز عندما يعتمد مانح القرض على الصفات الشخصية (الفئات المحمية) بدل من قدرته المالية على سداد القرض.

مثال: يقوم مانح القرض بطلب سعر عالي للقرض العقاري لمقدم طلب من أصول اسبانية، ولكن يعطي منتج تقليدي لمقدم طلب شخص من العرق الأبيض في وضع مالي مشابه، ويعطي مقدم الطلب الأبيض قرض أقل كلفة.

مثال: أن يطالب مانح القرض درجة انتمان مختلفة، أو نسبة الدين إلى الدخل أو أي تأهيل آخر على أساس انتماء الشخص لفئة محمية.

التمييز عند تقييم الممتلكات

مثال: يقوم مقيم العقارات صفة من صفات الفئات المحمية لتقييم قيمة بيت.

رفض منح قرض عقاري أو توفير تأمين لصاحب المنزل

مثال: تقوم امرأة بتقديم طلب لقرض ويتم رفض الطلب لأنها حامل. ويقول مانح القرض بأنه لا يمكن لهم منحها القرض لأنها تقضي فترة إجازة الأمومة.

مثال: تقوم شركة تأمين برفض بيع تأمين للسكان من أصول أفريقية مالكي منازل تقل قيمتها عن 50000 دولار، ولكن لا تطبق نفس القاعدة لأصحاب المنازل البيض.

الأعمال المحظورة عند منح قروض العقارات والتأمين (تابع):

رفض توفير المعلومات الخاصة بالقرض العقاري أو التأمين العقاري

مثال: أن يقوم ممثلو مؤسسة اقراض بالتصريح بأنهم لا يعتقدون بأن المستهلك يستطيع أن يتأهل لمنتجاتهم على أساس انتماء ذلك المستهلك لفئة محمية.

مثال: أن يحضر شخص من أصول لاتينية وشخص أبيض لديهما نفس درجة الأهلية للانتمان إلى بنك ما ويقدم طلبا لقرض. ويتم تقديم قرض ذو فائدة عالية للشخص من الأصول اللاتينية قرض عقاري مجحف وفي نفس الوقت يتم تقديم قرض عقاري تقليدي للمقترض الأبيض. (مخالفة ضد الأصل القومي/السلف)



العمل بقانون الإسكان العادل

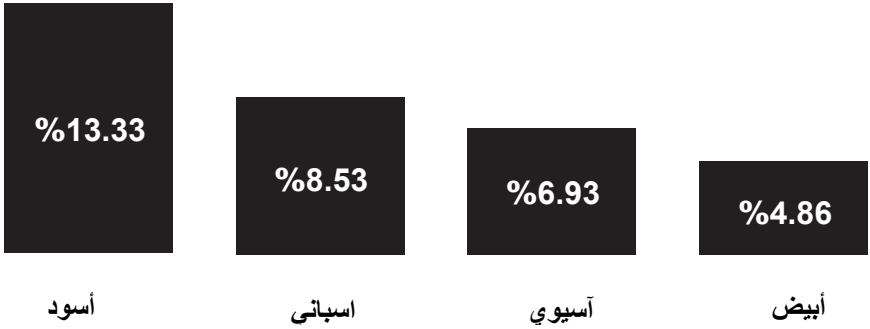
تم التوصل إلى أن بنك أمريكا قد انتهك قانون الإسكان العادل في عام 2012 عندما رفض البنك منح قرض عقاري لامرأة لأنها كانت تقضي إجازة الأمومة مع أنها كانت تتلقى أجرها أثناء هذه الإجازة. من الجدير بالذكر أنه تحت بنود قانون الإسكان العادل فإنه من المحظور التمييز عند منح القروض العقارية على أساس الحالة الاجتماعية أو الجنس.

قانون الإقرار الخاص بالقروض العقارية

وقد تم تشريع قانون الإقرار الخاص بالقروض العقارية في 1975 والتي تتطلب من المؤسسات المانحة للقروض أن تبلغ عن معلومات معينة خاصة بالقروض ويقوم مركز الإسكان العادل بتحليل هذه المعلومات كل سنة لاكتشاف أي تباين متعلق بالأصل أو العرق.

معدل رفض طلبات شراء المنازل في عام 2019 في كليفلاند

يوضح الشكل أدناه معدل رفض طلبات شراء المنازل لعام 2019 مدرجة حسب العرق في منطقة كليفلاند الريفية الحضرية الإحصائية (MSA). وقد تم رفض طلبات قروض شراء منزل للمتقدمين السود بمعدل (13.33%) عن المقترضين الآخرين من أعراق أخرى، ويتبعه معدل الأشخاص من أصول إسبانية (8.53%). وقد تم رفض طلبات قروض شراء منزل للمتقدمين من الآسيويين بمعدل 6.93%، ورفض طلبات قروض شراء منزل للمتقدمين من البيض بمعدل أقل كثيرا وهو 4.86%



معدل رفض قروض عقارية في عام 2019 في كليفلاند الريفية MSA

تحليل الخط الأحمر المتعلق بعوامل خطورة الإقراض لعام 2019 في كليفلاند

ويظهر الشكل أدناه معدل رفض منح قرض عقاري في كليفلاند الريا MSA. وتظهر المعلومات أن عند النظر إلى المواقع إن نسبة موافقة مانحي القروض على القرض أقل إحصائيا ونسبة الرفض أكثر إحصائيا في العقارات الواقعة في أحياء السود أو الاسبانيين. وقد فشلت منطقة كليفلاند في اختبار الخط الأحمر لعوامل الخطورة، بما يعني أن بأن أنماط الاقتراض في هذه المنطقة لها تأثير متشابه بخصوص الخط الأحمر- وهذه ممارسة كانت تحدث في العقود الماضية عندما كانت القروض العقارية وغيرها تُرفض بصورة ممنهجة لطالبيها من أصحاب البشرة السمراء.

لقد تم رفض منح قروض العقارات لمناطق السود بأعلى نسبة (13.99%)، وتليها ذات الأكثرية الإسبانية، والتي تم رفض القروض العقارية فيها بمعدل 13.33%. بالمقارنة فإن المقترضين من المناطق التي يسكنها البيض حسب الإحصائية السكانية تم رفض طلبات القروض بمعدل أقل وهو 5.66%



معدل رفض قروض عقارية في عام 2019 في كليفلاند الريا MSA

وقد تم أخذ هذه المعلومات من قاعدة بيانات قانون إقرار قروض العقارات. وهذه المعلومات قاصرة لأنها لا تعطي التاريخ الكامل للتأهيل التأميني لمتقدمي طلبات القروض العقارية، ولكن تبين فقط من تم رفض طلبهم للقرض العقاري لشراء بيت.

تعريفات هامة يجب معرفتها إن كنت تعمل مع الجهات المانحة لقروض الرهن العقاري

عملية التأهيل المسبق (للحصول على قرض عقاري): إن عملية التأهيل المسبق تتضمن إلقاء نظرة غير رسمية على دخل المقترض، وديونه وتكاليف معيشته لتقدير مبلغ القرض الذي يمكن للمقترض المحتمل أن يسدها

عملية الموافقة المسبقة: تعتبر الموافقة المسبقة عملية أكثر رسمية وتعتمد على تقارير أهلية الائتمان والتحقق من مستوى الدخل وحجم الديون للتوصل إلى كمية قرض لمشتري منزل محتمل يوافق أن يمنحها بنك كقرض.



تعريفات هامة يجب معرفتها إن كنت تعمل مع الجهات المانحة لقروض الرهن العقاري

النسبة الأمامية: ويعطي هذا المعدل مانح القرض كمية تكاليف السكن التي تقوم بسدادها (الأصل والفائدة وتأمين القرض الخاص (PMI)، وتأمين مالك المنزل والضرائب) مقارنة بدخلك الإجمالي (دخلك قبل دفع الضرائب).

$$\text{النسبة الأمامية} = \frac{\text{تكاليف الإسكان الشهرية}}{\text{الدخل الشهري}}$$

النسبة الخلفية: (يعرف أيضا بنسبة الدخل الى الدين) وهي كمية الدين التي تقوم بسداده الآن مقارنة للدخل الإجمالي (الدخل قبل ضرائب الدخل) وقسط القرض العقاري الجديد.

$$\text{النسبة الخلفية} = \frac{\text{تكاليف الإسكان الشهرية} + \text{تكاليف الدين الشهري}}{\text{الدخل الشهري}}$$

درجة فايكو (FICO): ويعرف أيضا بدرجة التأهيل الائتماني. وتتراوح درجة فايكو بين 300 و850. ويعتبر الكثير من مانحي القروض درجة فايكو أعلى من 700 مؤشرا جيدا على الجدارة الائتمانية التأهيلية. وتعتبر درجات فايكو التي تقل عن 600 عالية الخطورة وقد تسبب في أن منح نسبة فائدة أعلى للمقترض.

وللحصول على "أفضل نسبة فائدة" يجب أن تكون نسبة الدين التقليدية 28% تقريبا للنسبة الأمامية و36% للنسبة الخلفية وتؤخذ درجة التأهيل الائتماني في الاعتبار أيضا وتسمح قروض العقارات التي تدعمها ادارة المحاربيين القدامى (VA) وإدارة الإسكان الفيدرالية (FHA) بمعدلات أعلى ولديها عروض بنسب فائدة أقل. تعرّف على نوعية القرض العقاري الذي تتقدم بطلب للحصول عليه. إن كنت تظن أن شروط القرض الذي قدمت له غير عادلة وذلك على أساس درجة تأهلك الائتماني والنسب المذكورة أعلاه، اتصل بالمكتب المحلي لوكالة إساءة المشورة المعتمدة من HUD المتعلقة بالإسكان العادل.

تعريفات هامة يجب معرفتها إن كنت تعمل مع الجهات المانحة لقروض الرهن العقاري

القرض الأساسي: وتعتبر هذه منتجات قروض لها فائدة تساوي أو قريبة من معدل الفائدة الأساسي. وتتطلب منتجات القروض هذه جدارة ائتمانية جيدة.

القروض العقارية عالية الخطورة: وهذه منتجات قروض لها معدل فائدة عالية وقد تم تصميمها للأشخاص ذوي التاريخ الائتماني غير السليم أو خلفية مالية غير سليمة. وتكلف منتجات القروض هذه المقترض أكثر على المدى البعيد من القروض العقارية الأساسية. وقد تكون هذه القروض بديل عملي للأشخاص ذوي تاريخ تاهيل ائتماني ناقص. ولكن الدراسات قد أظهرت أنه قد تم استهداف ذوي البشارة السمرء بمنتجات القروض هذه وبأنه قد تم توجيه هؤلاء الأشخاص إلى قروض تكاليفها أعلى مع أنه كان يمكنهم التاهيل لمنتجات القروض الأساسية الأقل سعرا. (مكتب الإسكان العادل وتعادل الفرص، hud.gov، القروض عالية المخاطر)

الإقراض المجحف: استخدام ممارسات إقراض تعسفية واستغلالية والتي تستخرج أو تسحب من قيمة المنزل و/أو تزيد من قيمة الديون. وهذا النوع من الإقراض مخالف للقوانين الفيدرالية المتعلقة بالإسكان العادل إن كانت تستهدف فئة محمية إن كانت الشروط أو المعاملة أكثر قسوة. (الإقراض العادل: تعرف على الحقائق، HUD)

وصلت وزارة العدل الأمريكية وبنك انديانا إلى تسوية بخصوص التمييز في الإقراض

الولايات المتحدة الأمريكية ضد بنك فيرست ميرتشانتس

في حزيران من عام 2019 توصلت وزارة العدل الأمريكية إلى تسوية لمعالجة مزاعم ضد بنك فيرست ميرتشانتس في ولاية انديانا. حيث اتهمت وزارة العدل الأمريكية البنك بممارسة التمييز عند منح القروض وذلك من خلال تطبيق سياسة الخط الأحمر، وأن سياسة البنك لمنح القروض العقارية المنزلية منعت الأحياء ذات سكان ينتمون إلى الأفارقة الأمريكيان من الحصول على الائتمان بصورة متساوية. وتتضمن شروط التسوية أن يوقف البنك كل الممارسات التمييزية والعمل مع خبير استشاري من طرف ثالث لإجراء تقييم لبرنامج الإقراض العادل لدى البنك، وباستثمار 1.12 مليون دولار في صندوق إعانة لرفع من فرص الحصول على أهلية للائتمان للأمريكيين من أصل أفريقي، وباستثمار 500000 دولار في جهود التسويق، والتوعية وبرامج أخرى، ويفتح فرع جديد ومكتب اقراض تم تصميمه لتوفير خدمات مصرفية وفرص للحصول على أهلية ائتمان لسكان المناطق ذات أغلبية من الأفارقة الأمريكيان في انديانابولس (وزارة العدل الأمريكية، 2019).

تعريفات هامة يجب معرفتها إن كنت تعمل مع الجهات المانحة لقروض الرهن العقاري

قانون فرص التأهيل الائتماني المتعادلة (ECOA)

ويسعى هذا القانون لحماية الأشخاص من التمييز عند الاقتراض العقاري وأثناء معاملات أخرى تتعلق بالتأهيل الائتماني وذلك على أساس التالي:

- العرق
- لون البشرة
- الديانة
- الأصل القومي
- الجنس
- الوضع العائلي (متزوج أم لا)
- العمر
- الحصول على دعم مادي من الدولة

قانون الإسكان العادل:

يسعى هذا القانون إلى حماية الأشخاص من التمييز عند الحصول على قروض عقارات على أساس التالي:

- العرق
- لون البشرة
- الأصل القومي
- الديانة
- الجنس
- الوضع العائلي
- الإعاقة



قضية مستجدة بخصوص الإسكان العادل

الولايات المتحدة ضد بنك ويلز فارغو

"إن تسوية وزارة العدل الأمريكية (DOJ) في قضية بنك ويلز فارغو بسبب مخالفات لقانون الإسكان العادل، هي ثاني أكبر تسوية في تاريخ وزارة العدل الأمريكية، وذلك بعد الدعوى التي تم رفعها ضد كونتري وايد فاناشيل. وقد تمت إدانة سماسرة في أكبر مانح القروض العقارية في البلد بسبب رفع معدلات الفائدة ورسوم السماسرة لأكثر من 30000 زبون ينتمي إلى الأقليات. وبحسب معلومات الاقتراض، فقد دفع الزبائن من أصول أفريقية في منطقة شيكاغو متوسط رسوم 2937 دولار أكثر مقارنة بالزبائن البيض بالوضع المالي المشابه. وتم طلب رسوم 2187 دولار أكثر للإسبانيين. وقد تم تشجيع مالكي المنازل من السود والإسبانيين بأخذ قروض ذات مخاطر أكثر.

ووافق بنك ويلز فارغو على دفع تسوية بمقدار 175 مليون دولار في تموز من عام 2013، مع أن الشركة تنفي أي خطأ وصرحت أنها دفعت التسوية لتفادي 'معركة قانونية مكلفة'."

معلومات من وزارة العدل الأمريكية، إنفاذ قوانين الإسكان والإنفاذ المدني

المزيد من التفاصيل بالنسبة للفئات المحمية:



الجنس

- العنف الأسري
- الميول الجنسية والهوية الجنسية



الأصل القومي



الإعاقة



الوضع العائلي



يعتبر الأصل القومي هو أحد الفئات المحمية تحت القانون الفيدرالي. ويحمي هذا القانون الأشخاص من التمييز على أساس بلادهم الأصلية، أو ثقافتهم، أو لغتهم. وتحمي ولاية أوهايو الأشخاص من التمييز على أساس سلفهم. ويعني هذا أنه لا يسمح لموفر الإسكان أن يميز على أساس بلاد والدي الشخص أو حتى جديه.

ومن غير المسموح به أن يتم رفض فرص الإسكان على أساس التالي:

- أن يكون الشخص أو أحد من عائلته من بلد آخر.
- أن يكون اسم الشخص مرتبط بأصل قومي معين.
- أن يتحدث الشخص بلكنة منسوبة إلى أصل قومي معين.
- أن يشترك الشخص في عادات منسوبة إلى أصل قومي معين.
- أن يكون الشخص متزوج من أو له علاقة بأشخاص من أصل قومي معين.

أمثلة على التمييز على أساس الأصل القومي:

- يتطلب موفر الإسكان المزيد من وثائق هوية من شخص لأنه يتحدث بلكنة. ولا يطلب نفس وثائق الهوية من المتقدمين الآخرين.
- ألا يؤجر موفر الإسكان سكن لأي شخص لا يتحدث الإنجليزية.
- أن يعرض وكيل العقارات أماكن سكن معينة فقط على أساس عادات المشتري المرتبطة بأصله القومي أو سلفه.
- أن يضع موفر الإسكان قاعدة بأن مجمع سيتوقف عن تقبل أي إحالة من مؤسسات إعادة توطين المهاجرين.
- أن يقوم جار بمضايقة جاره بسبب أصله القومي أو سلفه. (اسئلة يتواتر طرحها بخصوص وضع الهجرة والتمييز الخاص بالإسكان، HUD)

وضع الهجرة والإسكان العادل

تحمي قوانين الإسكان العادل كل من يقيم في الولايات المتحدة بغض النظر عن وضع الهجرة.

مثال: طالب مسلم من دولة أخرى يدرس في جامعة في الولايات المتحدة. ويقدم طلب لتأجير شقة، فيخبره المالك بأنه لا يؤجر لأي شخص غير مسيحي.

مع أن الطالب ليس مواطن دائم في الولايات المتحدة، إلا أن حقوقه تحت قانون الإسكان العادل قد انتهكت، بسبب الديانة في هذه الحالة. ويمكن للطالب أن يقدم شكوى ضد موفر الإسكان بحسب قانون الإسكان العادل.

قضايا مستجدة بخصوص الأصل القومي

قام قسم الإسكان والإنفاذ المدني التابع لوزارة العدل الأمريكية في نيسان من عام 2013، برفع شكوى ضد مجمع سكني في ولاية تكساس وشركة إدارة المجمع. وتزعم الشكوى أن الشركة قد خالفت قانون الإسكان العادل لأنها حرمت أشخاص من الشرق الأوسط وجنوب آسيا من فرص إسكان، لأن الإدارة نفت وجود وحدات سكنية شاغرة ولأنها عزلت الأشخاص من الشرق الأوسط وجنوب آسيا إلى مباني معينة في المجمع.

وفي حزيران من عام 2012 قامت إدارة الإسكان والتنمية الحضرية (HUD) بتسوية اتهامات بالتمييز ضد مجمع في ولاية ألاباما وشركة إدارة المجمع. وقد اتهمت الشركة بمخالفة قانون الإسكان العادل لأنها طلبت من أشخاص من أصول إسبانية إظهار وثائق إضافية أثناء عملية التأجير وذلك على أساس أصلهم القومي أو السلف، ولم تطلب نفس هذه الوثائق من غيرهم من المستأجرين.



التمييز على أساس الجنس



ويعتبر الجنس من الفئات المحمية تحت بنود قوانين الإسكان العادل التابعة للولايات والحكومة الاتحادية. وهذا يعني أنه لا يمكن لموفر الإسكان أن يميز بين الأشخاص على أساس الجنس. وتتضمن هذه الحماية من التحرش الجنسي والتخويف.

ويتطرق القسم التالي كيف تم استعمال الحماية من التحرش الجنسي لحماية ضحايا العنف الأسري، بالإضافة إلى أعضاء مجتمع المثليات والمثليين ومزدوجي التوجه والمتحولين جنسياً.

التحرش الجنسي

وتحظر قوانين الإسكان العادل التحرش الجنسي في السكن. وقد تم تلخيص نوعين من المضايقات في القانون:

التحرش الجنسي في صورة مقايضة شيء مقابل شيء آخر:

يعني ذلك أن يقايض موفر الإسكان، أو موظفه أو موظفها، أو وكيله أو متعاقد معه بشروط أو بالحصول على المعاملات الخاصة بالإسكان أو إدامة الإسكان مقابل تقبل الضحية الخضوع للتحرش الجنسي

أمثلة:

- أن يقوم موفر الإسكان بطرد المستأجر إن لم يقدم المستأجر بخدمات جنسية.
- ألا يقوم مدير الصيانة في مجمع بتصليحات إن لم يقدم له المستأجر خدمات جنسية.
- أن يقوم مالك العقار برفع الإيجار إن لم يقدم المستأجر بخدمات جنسية.

التحرش الجنسي في بيئة عدائية:

أن يمارس موفر الإسكان، أو موظفه أو موظفها، أو وكيله أو متعاقد معه وفي بعض الحالات مستأجر آخر في تصرفات جنسية بدرجة من الشدة أو النفاذ حيث تغير من شروط وأحكام الاستئجار وينتج عن ذلك بيئة تخويف أو بيئة عدائية أو بيئة مهينة أو بيئة أخرى غير مرغوب فيها.

والأمثلة على ذلك تتضمن التالي:

- أن يسأل شخص يعمل في مكتب التأجير بشكل مستمر المستأجر أن يخرج معه في موعد رومانسي.
- أن يقوم مدير صيانة بتحسس مستأجرة عند وجوده في شقتها للقيام بتصليحات.
- أن يكت مالك العقار بنكت خليعة أمام المستأجر.
- أن يسأل مالك العقار عن حياة المستأجر العاطفية.
- أن يدلي مالك العقار بتعليقات خليعة جنسية بصورة مستمرة

(HUD، أسئلة وأجوبة بخصوص التحرش الجنسي تحت بنود قانون الإسكان العادل، تشرين الثاني 2008)

العنف الأسري في الإسكان

المدعوم من الحكومة الفيدرالية

في عام 2001، أصدرت إدارة الإسكان الفيدرالية (HUD) قاعدة تنص على السماح بإخلاء المستأجر في حال قيام أحد سكان المنزل أو ضيف بعمل إجرامي، ونسمى هذه القاعدة نظام الإنذار (الضربة) الواحد. ولكن يرى المشرعين ضرورة اتخاذ خطوات للتأكد من أن هذه القاعدة لن تعاقب ضحايا العنف الأسري من المستأجرين.

قانون العنف ضد النساء (VAWA) لعام 2005:

ويتضمن هذا القانون حمايات لضحايا العنف الأسري، أو عنف المواعيد العاطفية أو الملاحقة (بهدف التحرش) في الإسكان المدعوم من الحكومة الفيدرالية كالتالي:

- حظر سلطات الإسكان المدعوم من الحكومة (PHAS) من رفض قبول طلب المستأجر.
- حظر إخلاء للمشتركين في الإسكان المدعوم من الحكومة ومستلمي قسيمة إسكان وقسم 8.
- حظر إنهاء الدعم أو الاستئجار أو حق شغل العقار.

أمثلة على الأعمال المحظورة:

- تقوم سلطات الإسكان المدعوم بإخلاء امرأة لأن شخص ما اتصل بالشرطة عند حضور صديقها العاطفي السابق إلى المنزل وكسر نافذة وحاول كسر باب الوحدة.
- إن يتم سحب قسيمة إسكان لامرأة، بحسب نظام الإنذار الواحد الخاص بسلطات الإسكان لأن شخص ما اتصل بالشرطة عندما هاجمها شريكها.

إعادة ترخيص 2013

- تخلق خيارات للنقل محل الإقامة في حالات الطوارئ.
- تعطي المحاكم القبلية حق محاسبة المخالفين غير المنتمين للقبيلة (بالنسبة لسكان أمريكا الأصليين).
- تحمي المثليات والمثليين ومزدوجي التوجه الجنسي والمتحولين جنسيا من العنف الأسري.
- وقد تم تعديل هذا البند لحماية المهاجرين وسكان المناطق الريفية وعقارات الدخل المنخفض والمؤهلة للإعفاء الضريبي (LIHTC).

العنف الأسري في الإسكان الخاص

لا يوجد في أوهايو في وقت إصدار هذا المنشور، قانون يشبه قانون الـ VAWA الخاص بضحايا العنف الأسري في المناطق السكنية الخاصة ولكن أصدرت بعض المحاكم أحكاماً تقضي بحماية ضحايا العنف الأسري تحت بنود قوانين الإسكان العادل عندما يتم أفعال ضدهم بسبب الصور النمطية المتعلقة بجنس الشخص، أو شروط أو أحكام الإسكان لها تأثير متباين على ضحايا العنف الأسري.

أمثلة لمخالفات الصور النمطية المتعلقة بجنس الشخص:

أن يخبر موفر الإسكان لامرأة بأنه بعد التحدث مع مالك عقار سكنها السابق علم بأنه قد تم استدعاء الشرطة عدة مرات بسبب العنف الأسري. فيخبرها مالك العقار أنه لا يريد أن يؤجر لأي امرأة عندها أي من تلك القضايا.

أمثلة على التأثير المتباين

تعتبر قاعدة التأثير المتباين هي قاعدة يتم تطبيقها على كل السكان ولكن لهذه القاعدة تأثير متباين على مجموعة معينة بسبب قننتهم المحمية

- إن كان لموفر الإسكان سياسة "عدم التسامح" في حال التورط في عمل إجرامي حيث يتم إخلاء ساكني السكن في حال التورط في جريمة ما. وتؤثر هذه السياسة على النساء بصورة أكبر لأن عدد ضحايا العنف الأسري من النساء أكبر احصائياً في أغلب الأحيان.
- أن يرفض موفر الإسكان تأجير سكن لأي شخص يدرج مأوى طوارئ خاص بضحايا عنف الأسري كعنوانه السابق.

(تقييم الدعاوي الخاصة بالتمييز ضد ضحايا العنف الأسري تحت بنود قانون الإسكان العادل وقانون العنف ضد النساء، HUD، 2001)



يعتبر التمييز في السكن على أساس التوجه الجنسي أو الهوية الجنسية غير قانوني.

في عام 2021 ، اعترفت وزارة الإسكان والتنمية الحضرية في الولايات المتحدة الأمريكية رسميًا بالتمييز الجنسي والهوية الجنسية كأشكال للتمييز الجنسي غير القانوني بموجب قانون الإسكان العادل الفيدرالي. وهذا يعني أن التمييز في السكن بسبب التوجه الجنسي الفعلي أو المتصور للشخص و / أو الهوية الجنسية هو أمر غير قانوني في جميع أنحاء الولايات المتحدة الأمريكية.

على الرغم من حماية التوجه الجنسي والهوية الجنسية الآن على المستوى الفيدرالي ، فإن العديد من المجتمعات في شمال شرق ولاية أوهايو توفر أيضًا هذه الحماية ضمن قوانينها المحلية.

دراسة تمييز السكن لـ مثليي الجنس في الـ HUD

في عام 2013 ، أجرت الـ HUD دراسة لقياس التمييز في السكن ضد الأزواج من نفس الجنس (مثليي الجنس) على المستوى الوطني. قامت هذه الدراسة بقياس معاملة الأزواج من نفس الجنس (مثليي الجنس) الذين يستجيبون لإعلانات الإسكان عبر الإنترنت بالنسبة للأزواج من جنسين مختلفين.

وجدت الدراسة ما يلي:

- يعاني الأزواج من نفس الجنس (مثليي الجنس) من ارتفاع معدلات التمييز في سوق المساكن المؤجرة عبر الإنترنت ، مقارنة بالأزواج من جنسين مختلفين.
- وجدت معاملة سيئة في المقام الأول للأزواج من نفس الجنس (مثليي الجنس) حيث يتلقون ردودًا أقل على الاستفسار عبر البريد الإلكتروني مقارنة بالأزواج من جنسين مختلفين.
- أظهرت الولايات ذات الحماية التشريعية معاملة أكثر سلبية للأزواج من نفس الجنس (مثليي الجنس) مقارنة بالولايات التي ليس لديها حماية.
- سوء معاملة الأزواج من نفس الجنس (مثليي الجنس) موجود في كل منطقة حضرية أجريت فيها الاختبارات.



التوجه الجنسي والهوية الجنسية

أمثلة على التمييز على أساس التوجه الجنسي أو الهوية الجنسية أو الحالة الاجتماعية:

- تهديد اشخاص متحولون جنسياً يمرون بمرحلة انتقالية مع الطرد إذا كانوا يرتدون ملابس أو يتم عرضها بطريقة تؤكد نوع جنسهم.
- التجاهل أو عدم التوقف عن المضايقة أو الترهيب ضد سكان مجتمع ال- (LGBTQ) - (مثلية. مثلي. ثنائي الجنس. شاذ. غير المُعرّف أو المتسائل عن الجنس) المتحولين جنسياً من قبل جيرانهم على أساس ميولهم الجنسية أو هويتهم الجنسية.
- حرمان أي شخص من السكن في مسكن لاعتقاد صاحب المسكن أنه مثلي الجنس.
- رفض تأجير شقة للزوجين بمجرد أن يعلما أنهما في علاقة مثلية.
- إخبار أحد المقيمين بأنه لا يمكنهم استخدام غرفة خلع الملابس المتوافقة مع هويتهم الجنسية في مركز اللياقة البدنية بمجمع سكني.
- التهديد بالإخلاء لرجل مقيم بسبب بقاء شريكه الذكر في وحدته طوال الليل لعدة ليالٍ في الأسبوع ، مع عدم تقييد ضيوف المبيت المقيمين من جنسين مختلفين.
- تعمد التجاهل أو التقليل من مقيم أو رفض تكريم اسمه أو التعريف (الضمير) الذي يختاره لنفسه.



وقد تمت إضافة بنود تخص الوضع العائلي وتواجد الأطفال في المنزل كفئة محمية في 1988 إلى التعديلات على قانون الإسكان العادل.

الوضع العائلي

ويشمل الوضع العائلي أي عوائل فيها فرد أو أكثر يقل عمره (أعمارهم) عن 18 سنة.

ويشمل ذلك العوائل التي فيها فرد أو أكثر يقل عمره عن 18 سنة يسكن مع التالي:

- أحد الوالدين أو شخص آخر لدية وصاية قانونية لذلك الفرد.
- شخص مكلف من قبل أحد الوالدين أو أي شخص آخر حاصل على تلك الوصاية، ولديه إذن مكتوب من أحد الوالدين أو من شخص آخر.

وتشمل حماية الوضع العائلي أيضا:

- الحوامل
- الأشخاص في طور الحصول على الوصاية القانونية لأي شخص يقل عمره عن 18 سنة ويشمل ذلك حالات الكفالة أو التبني.

الوضع العائلي وقوانين إشغال العقار

لدى الكثير من المدن والبلدات والقرى قوانين تحكم إشغال العقارات وتنص قواني إشغال العقارات على عدد الأشخاص المسموح لهم الإقامة في عقار واحد. وعادة ما يتم تحديد ذلك على أساس مساحة الغرف داخل الوحدة السكنية، ولكن ليس في كل الاحوال.

وعادة ما تسع غرفة نوم واحدة لشخصين ولكن حسب القوانين المحلية، فان بعض غرف النوم قد تسع لعدد أكثر أو أقل من الأشخاص. ويجب أن تتحقق من عدد الأشخاص المسموح لهم الإقامة في وحدة واحدة من مكتب الحكومة المحلي.

الوضع العائلي

المخالفات الشائعة للإسكان العادل:

- أن يتم إبلاغ العوائل بأن موفر السكن لا يسمح للأطفال بالإقامة في السكن.
- ألا يُسمح للعوائل التي لديها أطفال أن تسكن إلا في مناطق معينة من المبنى أو المجمع.
- أن يضع مالك العقار في الإعلان عن العقار الشاغر " غير مسموح للأطفال" السكن في العقار.
- أن يلزم مالك العقار الفصل بين غرف الأطفال حسب جنسهم.*

* يُسمح للأطفال من الجنسين أن يشاركوا بعضهم البعض في غرف النوم في السكن المدعوم من الحكومة الفيدرالية وفي السكن الخاص. ولا يسمح لموفر السكن أن يلزم المستأجر أن يخصص غرفة خاصة لكل طفل إلا إذا كانت هناك مخالفة لقوانين إشغال العقارات. ويشمل ذلك المشاركين في برنامج قسائم اختيار الإسكان (البند 8).

سؤال: ولكن كنت أعتقد أن برنامج قسائم اختيار الإسكان يمنع الأطفال من الجنسين من النوم في غرفة نوم مشتركة؟

الإجابة: لا، هذا سوء فهم شائع جدا. يمكن للعوائل أن تقرر أن يكون لكل طفل غرفته الخاصة، ولكنهم غير ملزمون بذلك. وذلك يعطي العوائل خيارات أكثر وبالخصوص عند النظر إلى العقارات الشاغرة المتوفرة وثمان الإسكان.



لقد تمت إضافة الإعاقة إلى الفئات المحمية في عام 1988 كجزء من التعديلات التي تم إدخالها على قانون الإسكان العادل وقد تم توفير حماية إضافية للمعاقين تحت بنود قانون الإسكان العادل.

تعريف الإعاقة

يعتبر الشخص معاق في أي من الحالات التالية:

- أن يكون لديه اختلال بدني أو عقلي يحد بدرجة كبيرة قيام هذا الشخص بممارسة واحدة أو أكثر من أنشطة الحياة اليومية الأساسية
- أن يحوز الشخص على وثائق مسجلة تثبت هذه الإعاقة
- أن يُعتبر أن لديه هذه الإعاقة
- ويشمل ذلك الأشخاص ذوو علاقة بالشخص أو يقيمون معه استيفاء هذه شروط هذا التعريف

تشمل أنشطة الحياة اليومية التالي:

الوظائف اليومية مثل اعتناء الشخص بنفسه، ممارسة المهام اليومية، المشي، الرؤية، السمع، التحدث، التنفس، التعلم والعمل

سجل الإعاقة

أن يكون هناك تاريخ لهذه الإعاقة أو تم تصنيفه بصورة خاطئة بذلك، ولديه اختلال بدني أو عقلي حيث يؤثر ذلك بصورة كبيرة أو يحد من ممارسة واحدة أو أكثر من أنشطة الحياة اليومية.

أن يعتبر لدى الشخص هذه الإعاقة:

- أن يكون لديه اختلال بدني أو عقلي ولا يحد ذلك من ممارسة واحدة أو أكثر من أنشطة الحياة اليومية الأساسية ولكن يرى شخص آخر بأن لديه عجز (أو قيود في ممارسة تلك الأنشطة).
- أن يكون لديه اختلال عقلي أو بدني يحد من ممارسة واحدة أو أكثر من الأنشطة اليومية الأساسية فقط كنتيجة سلوك الآخرين تجاه مثل هذا الاختلال.
- ألا يكون مصابا بأي اختلال بدني أو عقلي، ولكن يعامله شخص آخر بأن لديه ذلك الاختلال.

(201.C.F.R. § 100.24 تعريفات، جزء فرعي د- حظر التمييز بسبب الإعاقة)

أمثلة على الإعاقات المشمولة:

- الأمراض العقلية المزمنة
- اختلال السمع أو القدرة على الحركة أو البصر
- السرطان
- الإيدز/فيروس نقص المناعة البشرية
- إعاقة مرتبطة بخلل في النمو
- إدمان الكحول أو المخدرات في الماضي



ولا يحمي قانون الإسكان العادل فئتين من الأشخاص:

- متعاطي المخدرات الحالي
- أي شخص يمثل تهديد مباشر لصحة أو سلامة الآخرين أو يسبب أضرار مادية للعقار

ترتيبات تسهيلية معقولة و التعديلات المعقولة



سيتم تعريف وشرح إجراءات طلب ترتيبات التيسير المعقولة والتعديلات المعقولة.

حمايات إضافية للأشخاص الذي يعانون من الإعاقات

قد تم تشريع قانون الإسكان العادل للتأكد من معاملة كل الأشخاص بصورة متساوية، سواء أثناء البحث عن سكن أو أثناء الإقامة في سكن ما. ويتم توفير المزيد من الحماية لذوي الإعاقات لضمان المساواة في التمتع (الراحة) في منازلهم.

ويتوجب على موفري السكن الموافقة على طلبات ترتيبات التيسير المعقولة وأي التعديلات المعقولة من المستأجرين ذوي الإعاقات.

ما هي ترتيبات التيسير المعقولة؟

ترتيبات التيسير المعقولة هي إجراء تغيير على سياسات وإجراءات عقار سكني ما من قبل صاحب العقار أو مديرها.

أمثلة على ترتيبات التيسير المعقولة:

- السماح لحيوان خدمة مع وجود سياسة "تحظر تربية الحيوانات الأليفة".
- حجز موقف سيارة للشخص المعاق
- السماح بإقامة مساعد المعاق في العقار
- السماح لشخص غير المستأجر باستخدام مرافق غسيل الملابس
- الانتقال من وحدة سكنية إلى أخرى بدون رسوم
- تغيير موعد تسلم الإيجار
- إخطار الآخرين (العائلة، الإخصائي الاجتماعي، إلخ) بأي سياسات جديدة في السكن
- إخطار المستأجر إن كانت لديه حساسية لعدة مواد كيميائية قبل القيام بطلاء العقار أو قبل الرش لمكافحة الحشرات
- إعفاء المستأجر من رسوم الضيوف أو رسوم مواقف السيارات لمساعد المستأجر أو للمستأجر له إعاقته في القدرة على الحركة

ما هو التعديل المعقول؟

ويعتبر التعديل المعقول تغيير مادي داخل وحدة المستأجر أو في المناطق العامة من المجمع السكني (مثل الردهة أو النادي أو مرافق غسيل الملابس)

أمثلة على ترتيبات التيسير المعقولة:

- توسيع الباب
- تثبيت قضبان يمكن الإمساك بها (لمنع السقوط)
- خفض مستوى خزانات المطبخ
- تثبيت منحدر (للكراسي المتحركة)
- إدخال صنوبر مياه
- يوقف المياه أوتوماتيكيا
- وضع أو إزالة السجاد
- إخفاض أو رفع مفاتيح الأضواء
- أو المقبس الكهربائي أو منظم الحرارة
- وضع مقابس للباب التي تشبه الرفاعة
- وضع صور ولوائح أو مسارات ملونة للأشخاص ذوي الإعاقات الإدراكية والتي قد تتسبب في استحالة استخدام اللوائح المكتوبة

من يدفع ثمن هذه التعديلات المعقولة؟

- عادة ما تكون هذه من مسؤولية المستأجر ولكن هناك بعض الحالات التي قد تلتزم على موفر الأسكان أن يدفع لتعديل ما:
- إن كان قد تم تشييد العقار قبل 13 مارس من عام 1991، وينطبق عليه مستلزمات التشييد الجديد والتي يجب أن تشمل عدة خصائص تسهيلية معينة.
 - أن يكون العقار من العقارات المدعومة من الحكومة الفيدرالية وذلك فصاحب العقار ملزم بأن يضمن العقار سمات تسهيلية معينة.

أتصل بوكالة الإسكان العادل المحلية إن لم تكن متأكد من هو المسؤول عن دفع تكاليف التعديلات المعقولة.

سناريوهات لتعديل معقول

1. إن يكون لدى المستأجر إعاقة تجعله من الصعب الدخول والخروج من الدش. ويقوم المستأجر بطلب تعديل معقول لإضافة مقابض للإمساك بها لمنع السقوط إلى غرفة الاستحمام.
2. إن يشعر مستأجر مصاب باضطراب القلق بأمان أكثر في حال وضع قفل قوي إضافي على باب المدخل. ويقوم المستأجر بطلب تعديل معقول.
3. أن تقدم مستأجرة مقعدة (في كرسي متحرك) بطلب يقضي بإدخال تعديل معقول وهو إضافة منطقة منحدرية إلى مدخل شقتها الخاصة.

طلب التعديلات وترتيبات التيسير المعقولة

تقديم الطلب

من مسؤولية المستأجر أن يقوم بتقديم طلب التعديلات المعقولة أو ترتيبات التيسير المعقولة ويمكن تقديم الطلب في أي وقت أثناء الإقامة في السكن.

اثبات الإعاقة

بعد أن يتم تقديم الطلب لإدخال ترتيبات التيسير المعقولة أو التعديلات المعقولة، يمكن لموفر السكن طلب مستندات توثيق تربط بين الإعاقة والحاجة للتعديلات المعقولة أو ترتيبات التيسير المعقولة إن لم تكن الإعاقة ظاهرة.

من يستطيع تقديم مستندات التوثيق؟

قد يتم تقديم هذه الرسالة من موفر الرعاية الصحية أو موظف الضمان الاجتماعي أو أي شخص لديه معرفة بحالة الشخص المعاق ويمكن له أن يثبت حالة الشخص المعاق وحاجته لترتيبات التيسير المعقولة أو التعديلات المعقولة.

الرسائل التي توثق الحاجة لترتيبات التسيير أو التعديلات المعقولة (RA/RM)

لا يلزم إدراج التشخيص أو طبيعة أو مدى الإعاقة في هذه الرسالة ولكن يمكن أن تتضمن المعلومات التي يرتاح مقدم الطلب الكشف عنها. ويجب أن تذكر الرسالة أن التعديلات المعقولة أو ترتيبات التسيير المعقولة تتعلق بالإعاقة وبأنها ضرورية لضمان المساواة في التمتع (الراحة) في المنازل.

ولا يسمح لموفر الإسكان أن يسأل الشخص أي أسئلة عن نوعية أو مدى الإعاقة التي يعاني منها.

وكمثال على ذلك فلا يمكن لموفر الإسكان أن يسأل أي من التالي:

- ما هي المدة التي قضيتها في مقعداً في كرسي متحرك؟
- هل تستطيع طلوع أو نزول الدرجة بنفسك؟
- ما هي الأدوية التي تتناولها لمعالجة الإعاقة التي تعاني منها؟
- لماذا تحصل على دخل الضمان الاجتماعي؟
- لا يدل شكك على أنك بحاجة إلى حيوان خدمة، لماذا لديك هذه الحيوان؟



ما هي المعلومات التي يجب أن تتضمنها الرسالة؟

وللشخص الذي يعاني من الإعاقة الحرية أن يكشف عن المعلومات التي يرتاح لإظهارها بخصوص حالته ولكن لا يجب بأي حال من الأحوال أن يكشف عن طبيعة أو مدى الإعاقة التي يعاني منها.

ويسمح لموفر الإسكان طلب إثبات علاقة بين الإعاقة وطلب التعديلات أو ترتيبات التيسير.

وعند طلب المستأجر الرسالة من موفر الخدمة الطبية أو الإخصائي الاجتماعي، لا يجب أن تتضمن الرسالة إلا أنه ترتيبات التيسير أو التعديلات المطلوبة تكون متعلقة مباشرة بالإعاقة. رجاءً أنظر إلى الصفحات رقم 52-58 لأمثلة للرسائل.

ومن الجدير بالذكر بأن بعض سلطات الإسكان أو شركات الإيجار أو مدراء العقارات يقومون بتوفير استثمارات خاصة بترتيبات التيسير أو التعديلات المعقولة للمستأجرين. ولكن قد يختار الشخص أن يكتب رسالته بنفسه. ولا يسمح لموفري الإسكان أن يلزموا المستأجرين باستخدام الاستثمارات التي يوفرونها.

هل يمكن لموفر الإسكان أن يرفض طلب؟

يسمح لموفر الإسكان أن يرفض طلب ترتيب تيسير معقول أو تعديل معقول في الظروف التالية فقط:

- إن يخلق التعديل عبء مالي وإداري لا مبرر له.
- يتسبب في تعديل أساسي في توفير الإسكان.
- ألا يكون للطلب المقدم علاقة بالإعاقة.

ما العمل إن كنت أعتقد أنه تم رفض الطلب بصورة غير عادلة؟

يجب على موفر الإسكان الموافقة على طلب تعديلات معقولة أو ترتيبات تيسير معقولة إلا في حال أنها تتسبب في عبء مالي وإداري لا مبرر له أو تتسبب في تغيير أساسي في توفير الإسكان أو ألا يكون للطلب المقدم علاقة بالإعاقة.

إن كنت تظن أنه تم رفض طلب التعديل المعقول أو ترتيب التيسير المعقول بصورة غير عادلة، أو إن كنت غير متأكد، فعليك الاتصال بوكالة الإسكان العادل المحلية، أو لجنة الحقوق المدنية في ولاية أوهايو (OCRC) أو إدارة الإسكان والتنمية الحضرية (HUD) أو الحصول على مشورة قانونية.



تطبيق الإسكان العادل

قام موظف في الضمان الاجتماعي بالاتصال بمركز الإسكان العادل نيابة عن موكلة تعاني من إعاقة بعد أن هدد مالك العقار بإزالة منحدر الكرسي المتحرك والذي تم تشييده من خلال طلب تعديل معقول. فقام مركز الإسكان العادل بإسداء مشورة لموظف الضمان الاجتماعي عن حقوق موكلتها تحت بنود قانون الإسكان العادل والذي قام بإبلاغ موكلته ومالك العقار. وبعد أن علم مالك العقار عن حقوق مستأجرته المضمونة تحت بنود الإسكان العادل، وافق على الحفاظ على التعديل المعقول في العقار.

حيوانات الخدمة والإسكان العادل

إن تعريف حيوان الخدمة يختلف فيما بين قانون المعاقين الأمريكيين (ADA) وقانون الإسكان العادل.

ولذلك فإنه من المهم أن يقوم كل من موفري الإسكان والأشخاص الذين يعانون من إعاقة وموفري الخدمات الطبية والخدمات الاجتماعية أن يفهموا الفرق. لقد تغيرت المبادئ التوجيهية لحيوانات الخدمة في 15 مارس من عام 2011، حيث أصبحت أكثر دقة وأشد تقييدا من نظيرتها في قانون الإسكان العادل. ويقيد قانون المعاقين الأمريكيين (ADA) تواجد حيوانات الخدمة في المناطق العامة إلى الكلاب المدربة أو الأحصنة الصغيرة.

ولكن قانون الإسكان العادل يعطي تعريف أوسع بالنسبة للحيوانات التي يسمح لها بالبقاء في محل الإقامة. وبسبب العدد الكبير من المهام التي يمكن للحيوانات القيام بها في المنزل للشخص الذي يعاني من الإعاقة، فلا توجد حيوانات معينة مذكورة في القانون.

ما هي تربيّات التيسير التي يسمح لها قانون الإسكان العادل في محل الإقامة؟

إن المبادئ التوجيهية الخاصة بإدارة الإسكان والتنمية الحضرية (HUD) والتي تخص تربيّات التيسير المعقولة تعطي تعريف أوسع لما يسمى "بحيوان الخدمة" ولا توجد أي متطلبات تدريب لاعتبار حيوان معين حيوان خدمة في المنزل. وقد يحتاج المعاقين إلى حيوان خدمة لأسباب متعددة. حيث أن حيوانات الخدمة أو حيوانات المساعدة قد تساعد في مهام معينة مثل توجيه طريق شخص ذو إعاقة بصرية، أو احضار الأشياء أو تنبيه شخص أصم عن صوت ما.

ويسمح قانون الإسكان العادل أيضا بحيوانات الدعم المعنوي. وقد يساعد حيوان الدعم المعنوي في تقليل اكتئاب الشخص أو قلقه وقد يساعد على تقليل الألم الناتج عن التوتر في الأشخاص المصابين بحالات معينة.

وبسبب التعريف الواسع لحيوانات الخدمة/ حيوانات المساعدة/ أو حيوانات الدعم المعنوي فإنه لا يلزم في الكثير من الأحيان تدريب هذه الحيوانات لتقوم بعملها ولذلك فلا يوجد أي شرط للتدريب الحيوان تحت بنود قانون الإسكان العادل.

تقديم طلب حيوان خدمة أو حيوان مساعدة أو حيوان دعم معنوي

يمكن لموفر الإسكان أن:

- يطلب مستندات تثبت علاقة بين الحاجة إلى حيوان الخدمة والإعاقة التي يعاني المستأجر منها، إن لم تكن الإعاقة ظاهرة.
- إن يحظر حيوان خدمة من المجمع السكني إن كانت تصرفات الحيوان تعتبر تهديدا مباشرا ولا يأخذ صاحب الحيوان أي خطوات للتحكم بتصرفات الحيوان بطريقة إما تزيل أو تقلل التهديد.

ولا يُسمح لموفر الإسكان أن:

- يفرض رسم "إيداع الحيوان الأليف" لحيوان خدمة.
 - بأن منع حيوان خدمة أو حيوان مساعدة بسبب خطورة تخمينية، فلا يمكن منع الحيوان على أساس الخوف أو التخمين الخاص بالضرر أو الأذى المحتمل أن يحدث بسبب الحيوان أو على أساس الأدلة في الضرر أو الأذى التي سببته حيوانات أخرى (شبيهة).
- (التصريح المشترك لإدارة الإسكان والتنمية الحضرية ووزارة العدل الأمريكية: التعديلات المعقولة تحت بنود قانون الإسكان العادل، 2004)

تطبيق بقانون الإسكان العادل

قامت وزارة العدل باتهام موفر إسكان في ولاية كونيتيكت بمخالفة قوانين الإسكان العادل عندما رفض أن يسمح لمستأجرة أن تحتفظ بحيوان مساعدة لابنتها. حيث ساعد حيوان الخدمة في تحسين أعراض ابنتها المصابة بالشلل الدماغي، واختلال ذو علاقة بالصرع، والاكتئاب. بالإضافة إلى عدم السماح لحيوان الخدمة فإن موفر الإسكان قام بالانتقام ضد الأم وابنتها بعد أن حاولتا ممارسة حقوقهما تحت قانون الإسكان العادل، برفض تجديد عقد الإيجار وبيداء إجراءات الإخلاء.

المخالفات الشائعة بخصوص حيوانات الخدمة أو حيوانات المساعدة أو حيوانات الدعم المعنوي تحت بنود قانون الإسكان العادل

ويجب على موفر الإسكان أن يوافقوا على ترتيبات التيسير المعقولة للمستأجرين المحتاجين لحيوانات خدمة أو مساعدة أو دعم معنوي لكي يمكنهم التمتع بالإسكان بصورة متساوية.

أمثلة للمخالفات:

- ألا يسمح موفر الإسكان لكلب وزنه يزيد عن 25 رطل كحيوان خدمة في العقار الذي يملكه لأنه عادة لا يسمح إلا بالاحتفاظ بالكلاب التي تقل أوزانها عن 25 رطل.
- يذهب مستأجر محتمل لتفقد وحدة سكنية في الطابق الثاني لمبنى. ويذكر المستأجر أن لديه حيوان مساعدة. فيقوم موفر الإسكان بإخباره بأنه يسمح للكلاب في الوحدات الواقعة على الطابق الأول فقط وبأنه لا توجد أي وحدات شاغرة في الطابق الأول.
حيوانات الخدمة وحيوانات المساعدة وحيوانات الدعم المعنوي لا تعتبر حيوانات أليفة، لذلك فإن شروط موفر الإسكان لا تنطبق عليها. وهذا يعني أيضا أنه لا يمكن لموفر الإسكان أن يطلب ابداع للحيوان أو رسوم للحيوان أو ايجار للحيوان لأن المستأجر بحاجة للحيوان كترتيب تيسير.
- أن يقوم مستأجر مصاب باضطراب القلق يقدم طلب لترتيب تيسير معقول لكي يملك حيوان دعم معنوي، وهذا الحيوان قط. ويرفض موفر الإسكان الطلب بقوله ألا يمكن لحيوانات الخدمة أن تكون إلا الكلاب المدربة فقط.
قد تنتمي حيوانات الخدمة أو حيوانات المساعدة أو حيوانات الدعم المعنوي إلى مجموعة واسعة من الحيوانات. وبغض النظر عن نوعية الحيوان، لا يلزم تدريب الحيوان. حيث أن الكثير من المهام التي تقوم بها هذه الحيوانات، مثل توفير الدعم المعنوي، لا تحتاج إلى أي تدريب.



نماذج رسائل



رسالة: ترتيبات تسهيلية معقولة من الشخص المصاب بالإعاقة

[التاريخ]
[موفر الإسكان]
[العنوان]

فيما يتعلق بـ: طلب ترتيب تيسير معقول، اخطار
عمليات البناء، [عنوان المستأجر]

عزيزي [موفر الإسكان]:

أقيم [أو أنوي الإقامة] في [العنوان، رقم الوحدة]. أرسل لكم هذه الرسالة لأن لدي إعاقة
تقيّد من قدرتي على القراءة، حيث تم تعريف وشمل ذلك تحت بنود قانون الإسكان العادل
الفيديري. ولكي أحصل على فرصة متساوية لاستعمال والتمتع بالوحدة السكنية، فإنني
أطلب ترتيب تيسير معقول بأن يتم اخطاري في حال بدأ أي عملية بناء أو مشاريع صيانة
في المبنى أو في العقار.

وتسمح القوانين الفيدرالية وقوانين الولاية بترتيب تيسير معقول لأن مثل هذا لكي يخلق
للأشخاص ذوي الإعاقة فرص مساوية لاستخدام والتمتع بالوحدة السكنية. ويسرني أن
أرفق لكم رسالة من شخص ذو معرفة بالإعاقة التي أعاني منها، لأنها قد لا تكون
ظاهرة، لإثبات حاجتي لترتيب التيسير المعقول هذا، لأنه متعلق بحالة الإعاقة التي
أعاني منها.

بإخلاص

[اسم المستأجر]

رسالة: ترتيبات تسهيلية معقولة

من شخص على علم بالإعاقة

[التاريخ]

[موفر الإسكان]

[العنوان]

فيما يتعلق بـ: طلب لترتيب تيسيري معقول، [اسم المستأجر وعنوانه]

عزيزي [موفر الإسكان]:

أكتب لكم بخصوص [المريض/الزبون]، [الاسم] وهو مستأجر في [العنوان]. [الاسم] يعاني من إعاقة تحد بدرجة كبيرة من قدرته/قدرتها على ممارسة نشاط الحياة الأساسي: القراءة. وتقتضي هذه الإعاقة ترتيب تيسير معقول ويتضمن ذلك أن يتم إخطار الشخص شفويا عن مشاريع البناء أو الصيانة في البناية أو العقار لأن ذلك يسمح له/لها فرص متساوية لاستخدام والاستمتاع بالوحدة السكنية.

بإخلاص:

[الاسم]

رسالة: طلب تعديل معقول من الشخص المصاب بالإعاقة

[التاريخ]

[موفر الإسكان]

[العنوان]

فيما يتعلق بـ: طلب تعديل معقول، قضبان لمنع السقوط في الحمام، [عنوان
المستأجر]

عزيزي [موفر الإسكان]:

أقيم [أو إنوي الإقامة] في [العنوان، رقم الوحدة]. أرسل لكم هذه الرسالة لأن لدي إعاقة، مشمولة وتم تعريفها تحت بنود قانون الإسكان العادل الفيدرالي. لكي أحصل على فرصة متساوية لاستخدام والتمتع بالوحدة السكنية، فأنتي أطلب تعديل معقول بوضع قضبان لمنع السقوط في الحمام. وسيتم التعديل بصورة محترفة، وسأقوم بالحصول على التصاريح اللازمة، وأنتي على استعداد بأن أناقش تفاصيل التعديل معكم.

وتسمح القوانين الفيدرالية وقوانين الولاية بمثل هذا التعديل المعقول لأن مثل هذا التعديل المعقول يسمح للأشخاص ذوي الإعاقة فرص مساوية لاستخدام والتمتع بالوحدة السكنية. ويسرني أن أرفق لكم رسالة من شخص ذو معرفة بالإعاقة التي أعاني منها، لأنها قد لا تكون ظاهرة، لإثبات حاجتي للتعديل المعقول هذا، لأنه متعلق بحالة الإعاقة التي أعاني منها.

بإخلاص

[اسم المستأجر]

رسالة: طلب تعديل معقول من شخص على علم بالإعاقة

[التاريخ]
[موفر الإسكان]
[العنوان]

فيما يتعلق بـ: طلب تعديل معقول، قضبان لمنع السقوط في الحمام، [عنوان المستأجر
وعنوانه]

عزيزي [موفر الإسكان]:

أكتب لكم بخصوص [المرضى/الزبون]، [الاسم] وهو مستأجر في [العنوان]. إن [الاسم]
يعاني من إعاقة تحد بدرجة كبيرة من قدرته على التوازن والتحرك. وتقتضي هذه
الإعاقة إجراء تعديل معقول ويتضمن ذلك أن يتم ادخال قضبان يمكن الإمساك بها (لمنع
السقوط) في الحمام في وحدته/وحدتها لأن ذلك يسمح له/لها فرص متساوية لاستخدام
والاستمتاع بالمعيشة في الوحدة السكنية.

بإخلاص
[الاسم]

رسالة: حيوان خدمة من الشخص المصاب بالإعاقة

[التاريخ]
[موفر الإسكان]
[العنوان]

فيما يتعلق بـ: طلب لترتيب تيسيري معقول، حيوان خدمة [اسم المستأجر وعنوانه]

عزيزي [موفر الإسكان]:

أقيم [أو أنوي الإقامة] في [العنوان، رقم الوحدة]. أرسل لكم هذه الرسالة لأن لدي إعاقة تقيد من قدرتي على الحركة، حيث تم تعريف وشمل ذلك تحت بنود قانون الإسكان العادل الفيدرالي. ولكي أحصل على فرصة متساوية لاستعمال والتمتع بالوحدة السكنية، فإنني أطلب ترتيب تيسيري معقول وذلك بالسماح لحيوان خدمة بغض النظر عن وجود سياسة "تحظر الاحتفاظ بالحيوانات الأليفة".

وتسمح القوانين الفيدرالية وقوانين الولاية بحيوانات الخدمة بهذا الترتيب التيسيري المعقول لأن مثل هذا الترتيب التيسيري المعقول يسمح للأشخاص ذوي الإعاقة فرص متساوية لاستخدام والتمتع بالوحدة السكنية. ويسرنني أن أرفق لكم رسالة من شخص ذو معرفة بالإعاقة التي أعاني منها، لأنها قد لا تكون ظاهرة، لإثبات حاجتي لحيوان الخدمة لأنه متعلق بحالة الإعاقة التي أعاني منها.

بإخلاص
[اسم المستأجر]

رسالة: حيوان خدمة من شخص على علم بالإعاقة

[التاريخ]
[موفر الإسكان]
[العنوان]

فيما يتعلق بـ: طلب لترتيب تيسيري معقول، حيوان خدمة، [اسم المستأجر وعنوانه]

عزيزي [موفر الإسكان]:

أكتب لكم بخصوص [المريض/الزبون]، [الاسم] وهو مستأجر في [العنوان]. إن [الاسم] يعاني من إعاقة تحد بدرجة كبيرة من قدرته /قدرتها على التحرك. وتقتضي هذه الإعاقة اجراء ترتيب تيسيري معقول هو السماح له/لها بالاحتفاظ بحيوان خدمة في وحدته/وحدتها لأن ذلك يسمح له/لها فرص متساوية لاستخدام والاستمتاع بالمعيشة في الوحدة السكنية.

بإخلاص
[الاسم]

متطلبات "المباني الجديدة"

عندما تم إقرار التعديلات على قانون الإسكان العادل في 1988 تم وضع قوانين خاصة "بالمباني الجديدة" والتي تؤكد على أن يتم تشييد اي مجمعات سكنية يمكن أن يسكن فيها عدة العائلات، والتي تحتوي على 4 وحدات أو أكثر، بطريقة تتيح لذوي الإعاقة الوصول إليها. ويجب أن يتضمن أي بناء لديه هذه الصفات وإن تم بنائه وشغله لأول مرة بعد تاريخ 13 مارس 1991 بخصائص معينة تسمح لوصول المعاقين إليها. ويجب أن توجد 7 متطلبات تصميمية جديدة في كل البنايات الجديدة:

- أن يمكن الوصول إلى مدخل البناية وأن يكون المدخل على طريق يمكن الوصول إليه.

هل يستطيع شخص مقعد في كرسي متحرك الوصول من موقف السيارات إلى البنايات؟ هل هناك مناطق منخفضة ومنحدرة في الرصيف؟ هل هناك منحدر حاد في الطرق، يتسبب في صعوبة الحركة (لشخص مقعد)؟ هل الأبواب واسعة بما فيه الكفاية؟

- أن يمكن الوصول إلى المناطق المخصصة للاستعمال المشترك أو المناطق العامة. هل يستطيع شخص مقعد يستخدم كرسي متحرك أن يصل إلى المناطق المشتركة مثل البهو أو المسبح أو الحدائق أو صناديق البريد أو مرافق غسل الملابس؟
- الأبواب القابلة للاستعمال (والتي يمكن لشخص مقعد في كرسي متحرك أن يستخدمها).

هل الأبواب واسعة بما فيه الكفاية؟ هل توجد عتبة عالية أمام الباب، مما يجعل الدخول صعب؟ هل الأبواب ثقيلة جدا، حيث يصعب فتحها؟ هل توجد مقابض تشبه الرفاعة يسهل فتحها في مدخل البناية ومداخل الوحدات؟



متطلبات "المباني الجديدة"

- أن يسهل الوصول إلى مدخل الوحدة وأن يسهل الوصول إلى ممرات الوحدة أيضا.
هل تسع مداخل الوحدات للكراسي المتحركة؟ هل يستطيع شخص مقعد في كرسي متحرك أن ينتقل من غرفة إلى أخرى بدون الاصطدام بمدخل أبواب ضيقة أو عتبات عالية؟
- أن يسهل الوصول إلى مفاتيح الأضواء، المقابس الكهربائية، منظمات الحرارة، أو غيرها من أدوات ضبط البيئة.
هل توجد مفاتيح الأضواء ومنظمات الحرارة في مكان منخفض يسمح لشخص مقعد في كرسي متحرك أن يصل إليها؟ هل توجد المقابس الكهربائية في موقع مترفع بما فيه الكفاية لكي يصل إليها شخص مقعد في كرسي متحرك؟
- تقوية الجدران في الحمامات استعدادا لإدخال قضبان يمكن الإمساك بها لمنع السقوط.
إن احتاج الشخص لإدخال قضبان يمكن الإمساك بها (لمنع السقوط)، فهل تمت تقوية الجدران بطريقة تدعم إضافة هذه السمة؟
- المطابخ والحمامات التي يمكن استخدامها
هل يستطيع الشخص المقعد في كرسي متحرك أن يصل بسهولة إلى المغاسل عند الاقتراب منها بصورة متوازية؟ إن كانت سعة المطبخ لا تكفي لاقتراب الشخص المقعد بصورة متوازية، هل هناك مسافة لركبة الشخص تحت الحوض (المغسلة) ليستطيع الوصول إليه؟ هل يستطيع الشخص المقعد أن يدخل إلى الحمام ويغلق الباب خلفه مع وجود مساحة كافية شاغرة من أرضية الحمام؟

الحالات التي توجب على موفر الإسكان دفع تكاليف التعديلات:

- إن كنت تحتاج إلى تعديل معقول في بناية تسع عدة عوائل، وتعتقد أنه قد تم تشييد البناية بعد تاريخ 13 مارس 1991، فقد يتوجب على موفر الإسكان دفع تكاليف التعديل.
 - وإن كنت تقيم في مبنى يستلم دعم مالي من الحكومة الفيدرالية، وتحتاج إلى تعديل معقول، فقد يتوجب على موفر الإسكان أن يدفع تكاليف هذه التعديل.
- اتصل بوكالة الإسكان العادل المحلية إن كانت لديك أية أسئلة بخصوص من المسؤول عن دفع تكاليف إدخال التعديل الذي تطلبه.

القضايا المستجدة المتعلقة بالإسكان العادل:

مع قيام مركز الإسكان العادل بمراقبة العوامل التي تؤثر على قدرة مجتمعاتنا بأن تعرض الحصول على فرص متساوية للإسكان، فإنه من المهم أن نشير إلى عدة قضايا مستجدة قد تخلق حواجز تحول دون الحصول على الإسكان العادل. مع أن هذه الفئات لم تسمى حرفياً بفئات محمية تحت بنود قانون الإسكان العادل الفيدرالي، فإن بعض السياسات والممارسات المعينة قد ينتج عنها تأثير على بعض الفئات المحمية بصورة متباينة. وسيتم التركيز في هذا الجزء على ثلاثة قضايا مستجدة مهمة تتسبب في إدامة الفصل على أساس العرق وتمنع حصول الأشخاص على فرص الإسكان حسب اختيارهم بصورة متساوية: مصدر الدخل، التحقيق في الخلفية الجنائية والقوانين والانظمة الخاصة تجريم الإزعاج.

مصدر الدخل

مع أن مصدر الدخل لا يعتبر من الفئات المحمية حالياً على المستوى الفيدرالي أو مستوى الولاية، إلا أن عدة بلديات قد شرعت قوانين تحظر التمييز على حسب مصدر الدخل في مجتمعاتنا. وذلك يعني أنه لا يمكن لمالكي العقارات أن التمييز ضد الأشخاص الحاصلين على قسائم اختيار الإسكان (HCV) والتي كانت تسمى بالبند 8 أو مصادر الدخل الأخرى.

وقد يشمل مصدر الدخل أي من التالي:

- قسائم اختيار السكان
- الضمان الاجتماعي
- مكمل الضمان الاجتماعي (SSI)
- تأمين البطالة
- استحقاقات المحاربين القدامى

مصدر الدخل والتأثير المتباين:

في 2016، قام مركز الإسكان العادل بدراسة انماط الإسكان للمشاركين في برنامج قسائم اختيار الإسكان (HCVP) في محافظة كاياهوغا. وتم التوصل إلى أن مستلمي مستحقات برنامج HCVP، ونسبة الأمريكيين من أصول أفريقية بينهم يصل إلى 89.6%، تتركز مساكنهم في مناطق نسبة الفقر والجرائم عالية ونقل فيها فرص التعليم، والتعرض فيها عالي للمخاطر البيئية والصحية. وعند إجراء احصاء آراء المشاركين في برنامج الـ HCVP أجاب أغلبهم بأنهم يريدون السكن في مناطق مستوى الجرائم فيها منخفضة وفيها مدارس جيدة ويريد الكثير أن يسكنوا في مناطق نسبة الفقر فيها منخفضة. وعند إجراء احصاء آراء ذكر 80% من المشاركين في برنامج الـ HCVP أن أكبر حاجز تمت مواجهته هو أن مالكي العقارات يرفضون استلام قسائم الإسكان (وهذا قانوني في أغلب مناطق محافظة كاياهوغا) وذكر أكثرهم أنهم وجدوا تحدياً لذلك. ويمكن ايجاد هذه الدراسة على الانترنت على الرابط التالي:

<https://bit.ly/2PIPxIw>، التي تدرس دور موفري الإسكان في تقييد خيارات الإسكان للمشاركين في برنامج الـ HCVP في محافظة كاياهوغا: كيف قد يساهم بالوكالة رفض مالكي العقارات أخذ قسائم السكن والخيارات المحدودة للإسكان في الفصل على أساس العرق.

ويعتبر التمييز على أساس مصدر الدخل قانوني في أغلب المناطق، ولكن أظهرت دراسة بأن ذلك يتسبب في تأثير متباين للمستأجرين الأمريكيين من أصول أفريقية. ويشير "التأثير المتباين" إلى سياسة تظهر أنها محايدة والتي تؤثر بصورة غير متوازنة على مجموعة من الأشخاص على أساس صفة محمية تحت بنود قانون الإسكان العادل. وبالاعتماد على تحليل التأثير المتباين، فإن رفض تقبل القسيمة في محافظة كاياهوغا قد يخالف قانون الإسكان العادل على أساس العرق بغض النظر عن نية موفري الإسكان للتمييز على أساس العرق.

لدى المجتمعات التالية في أوهايو حماية إضافية للـ SOI كلفة محمية:

- لينديل
- جنوب يوكلد
- يونافيرستي هايتس
- وارنسفيل هايتس
- ويكليف



التحقيق في الخلفية الجنائية

شرط ال HUD الخاص بالخلفية الجنائية

إن قانون الإسكان العادل يمنع التمييز بين الأشخاص على أساس عضويتهم في المجموع المسمية الفئات المحمية. وتتضمن هذه الفئات العرق، لون البشرة، الأصل القومي، الديانة، الجنس، الوضع العائلي والاعاقة. ومع أن القانون الفيدرالي لا يمنع إجراء تحقيق في الخلفية الجنائية، إلا أن إدارة الإسكان والتنمية الحضرية قد أصدرت توجيهات عن كيفية تطبيق قانون الإسكان العادل في وضع سياسات خاصة بالتحقيق في الخلفية الجنائية.

وعادة ما يستعمل التحقيق في الخلفية الجنائية كمعيار فرز عند تقديم طلب استئجار سكن لتحديد مؤهلات المتقدمين. وبالنسبة لأولئك الذين لديهم سجل إجرامي فقد أصبحت هذه التحقيقات حاجزا يمنعهم من الحصول على الإسكان. بالنسبة للكثير من الأشخاص الذين قد سجنوا في السابق، ودفعوا دينهم للمجتمع، فإنهم يواجهوا عقوبات مستمرة خارج المحاكم وذلك بمنعهم من الإقامة في الكثير من العقارات الشاغرة. وتقر إدارة الإسكان والتنمية الحضرية بالتباينات العرقي والأثنية في نظام العدل، بما في ذلك النسب غير المتكافئة وغير المتساوية للاعتقالات والإدانان والعقوبات الأكثر صرامة ضد الأمريكي من أصول أفريقية واسبانية بالتحديد. وكنتيجة فإن هذا التباين يشكل عبء غير متكافئ بالنسبة لهذه الفئات المحمية وقد تكون مخالفة لقانون الإسكان العادل. ولهذه السبب قد أصدرت إدارة الإسكان الفيدرالية (HUD) توجيهات لمعالجة ذلك.

في عام 2016 أصدرت إدارة الإسكان الفيدرالية (HUD) توجيهات عن كيفية استخدام معايير قانون الإسكان العادل عند إجراء تحقيق الخلفية الجنائية في المعاملات الخاصة بالإسكان.

وهذه التوجيهات تمنع مالك العقار من التالي:

- رفض الإسكان على أساس سجلات الاعتقال.
- وضع سياسة منع شامل تحظر الايجار لأي شخص لديه سجل جنائي.
- القيام بالتحقيق الجنائي بصورة غير متسقة، حيث يتم اجراءها على بعض المتقدمين ولا تجرى على آخرين اعتمادا على النمط الاجتماعي أو الخوف.

وبالإضافة إلى ذلك، فيجب على مالك العقار أن:

- ينظر إلى قضية كل متقدم على حدة وتقييم طبيعة وخطورة الجريمة والمدة التي مضت منذ ارتكاب الجريمة.
- والتوصل إلى قرار على أساس الحقائق والأدلة، وليس على تهديد متصور.

رفض الإسكان على أساس سجل المستأجر المحتمل الجنائي

- ويمكن رفض طلب الإسكان إن كان سجل المتقدمين الجنائي يجعل منهم أشخاص خطرين ويظهر بأنهم يشكلون خطورة على بقية المستأجرين والجيران. ويجب أن يكون الرفض على الأدلة الموثوقة وليس على أدلة فرضية أو متصورة. وإن قام أحد بالطعن في قرار موافق الإسكان فيجب أن يستطيع أن:
- يظهر أدلة بأنه قام بالرفض على أساس مصلحة العقار بخصوص أدلة موثوقة جوهرية لا علاقة لها بالتمييز لدعم الرفض.
 - يظهر أن سياسة الإسكان تفرق بصورة صحيحة بين العمل الإجرامي الذي يمثل خطر كبير على سلامة المقيمين/العقار وأي عمل إجرامي لا يمثل ذلك.

وتتطلب الأنظمة التي تتحكم ببعض الإسكان المدعوم من الحكومة الفيدرالية نوعين من الحظر الدائم: المتقدمين ذوي سجل جنائي دائم لمدى الحياة حيث يجب أن يسجل الشخص كمجرم متورط في جرائم جنسية والمتقدمين الذين قد تمت ادانتهم بتصنيع مادة الميثامفيتامين في عقار مدعوم من الحكومة الفيدرالية.

أمثلة على تمييز محتمل بسبب السجل الجنائي

- أن يرفض موافق الإسكان أن يؤجر لمستأجر لأنه قد قضى وقت في السجن بسبب سرقة أو امتلاك مخدرات منذ 30 سنة، ولكنه لم يتورط في أي مخالفة قانونية منذ ذلك الوقت.
- أن يرفض أوتوماتيكيا موافق الإسكان أي مقدم طلب استئجار عندما يقوم المتقدم بوضع علامة على الصندوق (على استمارة الإيجار) المقابل للسؤال إن كان قد أدين بجريمة فيدرالية.
- أن يستعمل موافق الإسكان سجل المتقدم الجنائي لرفض الأسكان كطريقة للتمييز ضده على أساس شيء آخر، مثل هوية الشخص الجنسية أو الاعاقة أو الأصل القومي.
- شخص لديه سجل جنائي بسبب إدمان المخدرات في السابق، ولكنه قد أكمل بنجاح برنامج إعادة تأهيل. (تعتبر فترة النقاهة الخاصة بالتعافي من إدمان المخدرات إعاقة تحت بنود تعديلات قانون الإسكان العادل لعام 1988 والتي تمنع التمييز على أساس الإعاقة، وهذا يتضمن حماية إضافية على صورة ترتيبات تيسير معقول وتعديلات معقولة.)

القوانين الخاصة بالإزعاج والنشاط الإجرامي

تعتبر القوانين الخاصة بالإزعاج والنشاط الإجرامي (CANOS) قوانين تابعة للبلديات والتي تعاقب مالكي العقارات في حال وقوع جرائم أو "سلوكيات مزعجة" في أو بالقرب من عقاراتهم. وتدرج هذه القوانين سلوكيات معينة والتي يتم تصنيفها كسلوكيات مزعجة. وعادة تضع قوانين الـ CANOS خط زمني إذا وقع عدد معين من السلوكيات "المزعجة" في هذه الفترة تقوم السلطات بإلزام صاحب العقار بأن يوقف هذه السلوكيات المزعجة أو يواجه عقوبة.

وغالبا ما يستجيب مالك العقار بإرسال تنويه الإخلاء عندما يصله اخطار ازعاج. وهذا يزيد من عدم استقرار الإسكان وقد يزيد من السلوكيات التي تسببت في الاخطار بالسلوك المزعج، مثل العنف الأسري. وبعد أن يكون للشخص سجل إخلاء فإنه يصعب له أن يحصل على الإسكان. وقد لا يتوفر لدى الناجيات من العنف الأسري الموارد المالية للحصول على سكن بديل، ولذلك تواجه الكثير من الناجيات من العنف الأسري التشرذ إن تم إخلائهن. وتلقي تهديدات بالإخلاء أو اخطار بسلوكيات مزعجة قد يمنع الناجيات من العنف المنزلي من الاتصال بالشرطة لطلب المساعدة، حيث أنها قد تخاف من أن اتصالها بالشرطة قد يحد من توفر خياراتها السكنية في المستقبل. وقوانين الإزعاج والتي تشمل العنف الأسري تؤثر بصورة كبيرة على النساء.

وإن كان مالك العقار غير متأكد من كيفية التعامل في مثل هذا الوضع فعليه أن يتصل بمحاميه للحصول على مشورة قانونية أو يتصل بوكالة الإسكان العادل للحصول على معلومات بخصوص هذا الموضوع.

القوانين الخاصة بالإزعاج والنشاط الإجرامي: سناريوهات شائعة

- قام جيراني بالاتصال بالشرطة بسبب صوت صياح من شقتي. وقام المعتدي بالهروب قبل أن تصل الشرطة. وبعد أسبوع تم اخطاري بتنويه إخلاء لمخالفة قوانين المدينة الخاصة بالإزعاج.
- قام جيراني بالاتصال بالشرطة بسبب الضوضاء الصادرة عن لعب ابني وأصدقائه كرة السلة في الحديقة الخلفية. فقام مالك العقار بتهديدي بأنه سيقوم بإخلائنا إن تكرر هذا، بعد أن تسلّم رسالة تحذير تحت بنود الـ CANO في المدينة.
- تعاني اختي من اضطراب تعاطي المخدرات لعدة سنوات وتحاول أن تترك هذه العادة ولكنها رجعت لعادتها منذ وقت قريب وقد أخذت جرعة زائدة وقام شريكها بالاتصال بـ 911 لإنقاذ حياتها. والآن بدأ مالك العقار بعملية الإخلاء كنتيجة لتسلمه رسالة بخصوص بنود الـ CANO في المدينة.
- أقوم بإدارة سكن مشترك لأشخاص البالغين الذين يعانون من الإعاقات. وفي بعض الأحيان يتعرض المقيمين إلى أزمة نفسية وكان على الطاقم الاتصال بالشرطة للحصول على الدعم. والآن، تم اخبارنا أن علينا أن نقوم بإخلاء المقيمين الذين أصيبوا بالأزمة النفسية أو دفع غرامات لا نستطيع أن نتحملها.
- تم رفض طلب الاستئجار الذي قدمته منذ فترة قريبة لأن مالك العقار قال إنه وجد اسمي مدرجا في قائمة إزعاج تابعة للمدينة. وفي نفس الوقت لم يصلني أي إخطار بخصوص هذا الموضوع من المدينة.



رفع شكوى خاص بالإسكان العادل

ماذا أفعل إن كانت لدي شكوى؟

اتصل بوكالة الإسكان العادل المحلية إن كنت تشعر بأنك ضحية تمييز. حيث يمكنهم مساعدتك في تقديم شكوى لإدارة الإسكان والتنمية الحضرية ومساعدك في هذه العملية. وتوجد قائمة تدرج المنظمات الخاصة بالإسكان العادل على الصفحة رقم 62. وقد تستطيع أن تختار أن تقدم الشكوى بنفسك، وتستطيع في هذه الحالة أن تقدم هذه الشكوى على موقع إدارة الإسكان والتنمية الحضرية (HUD).

ما هي المدة المتاحة لتقديم الشكوى؟

لديك مدة تصل إلى سنة واحدة لتقديم شكوى مع إدارة الإسكان والتنمية الحضرية (HUD) من حدوث تاريخ التمييز المزعوم. ولكن، من الأفضل أن تقوم بتقديم الشكوى في أقرب وقت ممكن.

ماذا يحدث بعد أن أقدم الشكوى الأولية؟

بعد أن تحصل إدارة الإسكان والتنمية الحضرية على المعلومات الأولية، سيقوم إخصائي بالاتصال بك وأجراء مقابلة معك لجمع المزيد من الحقائق بخصوص التمييز المزعوم. وتتم المقابلات الأولية عادة هاتفيا. وإن تم التوصل إلى أن القضية تخضع لأحكام إدارة الإسكان والتنمية الحضرية (HUD)، ستقبل إدارة الإسكان والتنمية الحضرية القضية.

وإن وقع التمييز المزعوم في ولاية أو منطقة تخضع لبرنامج إدارة الإسكان والتنمية الحضرية للإسكان العادل المدعوم حكوميا (لقد تم إدراج FHAP على صفحة 63)، ستقوم إدارة الإسكان والتنمية الحضرية (HUD) بإحالة الشكوى لهذه الوكالة لتقوم بالتحقيق.

ما هي النتائج المحتملة؟

إن أراد أي من الطرفين أن ترفع القضية إلى محكمة فيدرالية، وتجد المحكمة وقوع أو احتمال وقوع تمييز، فيمكن للمحكمة أن تمنح تعويضات للأضرار الفعلية أو تعويضات عقابية وتعويض عن رسوم المحامين.

إن لم يرد الطرفين أن تتم إحالة القضية للمحكمة الفيدرالية، فسيتم النظر فيها من قبل قاضي في القانون الإداري تابع لإدارة الإسكان والتنمية الحضرية (ALJ) وإن وجد قاضي القانون الإداري أن التمييز قد وقع أو كان سيقع، يمكنهم أن يمنحوا عقوبة مدنية بالإضافة إلى تعويضات للأضرار الفعلية وانصاف زجري أو إغاثة عادلة، وتعويض لرسوم المحامين. (إدارة الإسكان والتنمية الحضرية، الفصل 8، إجراءات الشكاوى الخاصة بالإسكان العادل، البوابة الإلكترونية، HUD.gov)

بمن تتواصل في إن كانت لديك قضية متعلقة بالإسكان العادل

منظمات الإسكان العادل المحلية:

مركز الإسكان العادل للحقوق والأبحاث
Fair Housing Center for Rights & Research
2728 Euclid Avenue, Suite 200
Cleveland, OH 44115
(216) -361 -9240
www.thehousingcenter.org

شركة خدمات التواصل للإسكان العادل
Fair Housing Contact Service, Inc.
441 Wolf Ledges Parkway, Suite 200
Akron, OH 44311
(330) -376 -6191
<http://fairhousingakron.org/>

شركة مركز الموارد الخاصة بالإسكان العادل.
Fair Housing Resource Center, Inc.
1100 Mentor Avenue
Painesville, OH 44077
(440) 392 -0147
<https://fhrc.org/>

شركة فرص الإسكان المتعادلة التابعة لمنطقة سينسباتاتي
Housing Opportunities Made Equal of Greater Cincinnati, Inc.
2400 Reading Road, Suite 118
Cincinnati, OH 45202
(513) 721 -4663
<https://homecincy.org/>

شركة مركز وادي ميامي للإسكان العادل
Miami Valley Fair Housing Center, Inc.
505 Riverside Dr.
Dayton, OH 45405
(937) 223 -6035
<https://www.mvfairhousing.com/>

مركز توليدو للإسكان العادل
Toledo Fair Housing Center
432 North Superior Street
Toledo, OH 43604
(419) 243 -6163
<https://www.toledofhc.org/>

بمن تتواصل في إن كانت لديك قضية متعلقة بالإسكان العادل

وكالة الولاية:

مفوضية أوهايو الحقوق المدنية

Ohio Civil Rights Commission

30 East Broad Street, 5th Floor

Columbus, OH 43215-3414

رقم الهاتف المجاني: 1-888-278-7101

<https://crc.ohio.gov/>

المحليات:

مفوضية مدينة كانتون للإسكان العادل

City of Canton Fair Housing Commission

218 Cleveland Avenue SW, 5th Floor

Canton, OH 44702

(330) 438 -4133

<https://www.cantonohio.gov/271/Fair-Housing>

مجلس دايتون للعلاقات البشرية

Dayton Human Relations Council

371 West 2nd Street, Suite 100

Dayton, OH 45402

(937) 333 -1413

<http://daytonhrc.org/>

مجلس شيكر هايتس لمراجعة الإسكان العادل

Shaker Heights Fair Housing Review Board

3400 Lee Road

Shaker Heights, OH 44120

(216) 491 -1440

<https://shakeronline.com/323/Fair-Housing-Review-Board>

