Vivienda Justa: Lo que significa para todos

The Housing Council at PathStone

The Housing Council, 75 College Avenue, 4th Floor, Rochester NY 14607
www.thehousingcouncil.org

Leyes de vivienda justas prohiben discriminacion en la vivienda a causa de

- Raza y Color
- Origen Nacional
- Religion
- Sexo (incluye acoso sexual)
- Estado Familial (familias con ninos)
- Estado Civil (casados, solteros)
- Impedimento
- Edad
- Orientacion Sexual
- Estado Militar

Que no Puede hacer Cuando Alquila o Vende

- Se niega a alquilar o vender una casa o apartamento
- Niega que una casa o apartamento esta disponible cuando esta
- Pone condiciones diferentes o privilegios de venta r renta
- Provee servicios o facilidades diferentes
- Anuncia o hace cualquier declaracion que indica preferencias basada en raza, color, origen nacional, religion, sexo, estado familiar, edad o impedimento

Especifico a Hipotecas

Si compra un hogar, cuando viene tiempo de organizar su hipoteca, es en contra de la ley si un prestamista:

- Se niega a tomar su aplicacion de la hipoteca
- Deja de proveer informacion acerca de prestamos
- Pone terminosdiferentes en el prestamo, tal como una cadencia del interes mas alta o cuotas extras
- Discrimina al estimar el valor de una propiedad

Proteccion Addicional Si Tiene Un Impedimento…

Tiene proteccion bajo el Acto de Enmendaduras de la Vivienda Justas si usted o alguien en su familia tiene un impedimento fisico o mental incluyendo:

- De audiencia
- Movilidad
- Deterioros visuals
- Alcoholico en ecuperacion
- Enfernedad cronica mental
- SIDA o condicion relacionada con SIDA
- Retardacion mental

Un inquilino tiene derecho a hacer modificaciones razonables al apartamento o areas comunes a su gasto propio.

El propietario debe dejar estas modificaciones, pero no es responsable por pagar por ellas. Es la responsabilidad del inquilino convertir el apartamento a su condicion original cuando se mude. Un propietario debe hacer tambien exepcionesrazonables en el edificio, tal como dejar un perro de ayuda cuando no se permiten animales domestico.

¿Como las Leyes de Vivienda Justa Protege a Familias Con Ninos?

Leyes de viviendas Justas le dan proteccion a discriminacion en la vivienda a familias can ninos menores de 18 anos de edad.
"Familias con ninos bajo 18 anos de edad incluye:

- Ninos viviente con custodios legales o un adulto designado al cuidado de los ninos
- Mujeres embarazadas
- Personas en el proceso de asegurar la costodia de ninos, tal como adopcion

En adicion a las protecciones proveidas por el Acto Federal de Viviendas Justas, es illegal al:

- Niegar a alquilar o vender un hogar o apartameto a una familia porque tienen ninos
- Requerir una garantia adicional deposito o cargo por familias con ninos que no se requieren de otro residentes del apartamento, condominio, casa, etc
- Segregar a familias con ninos a areas seguras de un complejo de vivienda, casa, etc.
- Limitar el uso de las piscinas, ascensores y otro servicios a adultos solamente, aunque reglas de seguridad razonables son permisibles
- Desahuciar a una familia despues de un bebe nacer o adoptar a menos que se violen requisitos legales de la ocupacion

¿Cuando Pueden Las Familias Con Ninos Ser Excluidas De Las Viviendas?

Leyes de Vivienda justas permiten que "viviendas para envejecientes" excluyan familias can ninos. "Viviendas para envejcientes" se define estrictamente:

- Todo las personas viviendo en el complejo de vivienda, incluso ambos conyugues, deben tener por lo menos 62 anos de edad; o
- 80% delas viviendas en el complejo deben estar ocupadas por una persona de 55 anos de edad o mayor; o
- La vivienda es patrocinada por el gobierno estatal o federal para personas embejecientes

¿Como Las Leyes da Viviendas Justas Protegen Contra la Discrimination Basada En Su Sexo?

La ley dice que vendedores, propietarios, agents de bienes raices, etc. no deciden donde usted podra vivir basado en usted ser un hombre o mujer.
En adicion a las protecciones proviedas por el Acto de Viviendas Jusatas, es ilegal al:

- Alquilar, vender o negociar por vivienda con mujeres en una manera diferente al hombres
- Negar a reconocer como ingrso cualquier documento pension o pagos de apoyo mensual para ninos recibido por un divorcio o mujer soltera o hombre
- Requerir directamente o por implicacion, favores sexuales a cambio de vivienda o transacciones relacinadea a las bienes raices
- Atormentar sexualmente compradors del apartamento o inquilinos

¿Como Las Leyes de Viviendas Justas Protegen Contra la Discriminacion Basada En Su Religion?

El Acto de Enmendaduras de la Vivienda Justa dicen que la discrimination bassada en religion es ilegal en la venta o alquiler de la mayoria de las propiedades. Esto significa que, ademas da las prohibiciones generales en el Acto, es ilegal:

- Preguntar a compradores potenciales o inquilinos acerca de su religion o afiliacion religiosa en relacion con la compra, venta o renta de la propiedad
- Anunciar o publicar una preferencia para la venta o alquiler a personas de una religion en particular a menos que sea permitido por ley
- Niegar a alquilar o vender un hogar o apartamento a una persona de una religion en particular o afiliacion religiosa

Organizaciones religiosas pueden darles preferencia a membros en la venta, arriendo u ocupacion de propiedades no comerciales o casas, siempre y cuando la membrecia de la iglesia no sea basada en raza, color o origen nacional.

Que es y No es Discriminacion: Ejemplos del mundo real

P: ¿Puede un propietario limitar el numero de ninos en cada apartamento?
R: No. Si puede limitar el numero de ocupantes en cada apartamento, pero no se debe limitar especificamente el numero de ninos. Limites de la occupacion son fijos por el estado y codificaciones locales de edificio.

P: ¿En consideracion por el seguridad de ninos menores, puedo restrinjir a familias con ninos menore de 18 anos de edad unidades de abajo?
R: No. No puede de ninguna manera restrinjir donde el inquilino vivira baado en la presencia de ninos en el hogar.

P: ¿Puedo aumentar la renta cuando hay una adicion de personas en la unidad?
R: Si. Pero sea cuidadoso porque el aumento adicional debe ser realacionado con el costo de tener esa persona en la unidad. Si el cargo no es fundamentalmente basado, en el costo de la nueva persona, esta accion puede ser considerada por las corte como discriminacion contra familias con ninos. Tambien se deben declarar en el arriendo cualquier cargos adcionales y razonables.

P: ¿Puedo restringir la edad o sexo de los ninos que comparten una alcoba?
R: No. No solo puede no restringir esto, pero tampoco no debe preguntar por la edad o sexo de los ninos, excepto para determinar si son mayors de 18 anos de edad.

P: Uno de mis inquilinos es visitado por personas no muy agradables. ¿Puedo restrinjir las visitas que reciben mis inquilinos?
R: No. No puede limitar el derecho de un inquilino al uso libre de su hogar. Pero, por supuesto puedo, restrinjir actividades ilegales en su propiedad. Llame a la policia para reportar cualquier incidente.

P: ¿Tengo que alquilar al primer solicitante calificado?
R: No. Tome aplicaciones de mas de un solicitante y escoga entre los solicitantes calificados siempre y cuando usted no use los criterios prohibidos para tomar su decision.

P: En el pasado he tenido problemas con hombres solteros y personas jovenes. ¿Tengo que alquilar a ellos de nuevo?
R: No se podria negar a alquilar a una persona de una clase protegida a causa de previas experiencias negativas con miembros de ese grupo.

P: ¿Puedo tener una propiedad solo para adultos?
R: No. Familias con ninos son una clase protegida bajo la ley federal. Debe investigar si su complejo califica por exencion como alberque para personas embejecientes.

What is and is not discrimination: More Real World Examples

Q: Out of concern for the safety of young children, can I restrict families with children under 18 years old to downstairs units?
A: No. You may not in any way restrict where tenants live based on the presence of children in the household.

Q: Can I raise the rent when an additional person is added o the unit?
A: Yes. But be careful because the additional charge should be related to any added cost of having the additional person in the unit. If the charge is not rationally based then, it could be considered by the courts to be a proxy for discrimination against families with children. Any reasonable additional charges must also be stated in the lease.

Q: Can I restrict the age or sex of children sharing a bedroom?
A: No. Not only may you not restrict this, but you should not inquire about the age or sex of the children, except to ascertain if they are over 18 years of age.

Q: One of my tenants has "shady" looking visitors. Can I restrict the tenants' visitors?
A: No. You may not limit a tenants' right to freely use their home. You may of course restrict unlawful activity on your property and should contact the police to report any incidents.

Q: Do I have to rent to the first qualified applicant?
A: No, you may take applications from more than one applicant and choose among the qualified applicants as long as you do not use prohibited criteria to screen them.

Q: In the past I've had problems with single men and young people. Do I have to rent to them again?
A: You may not refuse to rent to a person of a protected class because of previous negative experiences with members of that group.

Q: Can I continue to maintain an adults only complex?
A: No. Families with children are a protected class under federal law. You should find out whether your complex qualifies for exemption as housing for older persons.

What To Do…
If you are a tenant or home buyer and feel you may be the victim of housing discrimination or just want clarification on an issue please call the Housing Council's Housing Hotline at 546-3700,

If you are a landlord, property manager or real estate agent and have any questions about Fair Housing Laws or one of your own policies, you are also encouraged to call our Housing Hotline. The Housing Council also teaches Property Management classes that cover Fair Housing in depth. Please call us to enroll. Our staff is also available to do presentations to groups of any size.

75 College Avenue, 4th floor
Rochester New York 14607
(585) 546-3700