

مسکن عادلانه

فرصت برابر برای همه



وزارت مسکن و توسعه شهری ایالات متحده آمریکا
اداره مسکن عادلانه و فرصت برابر

لطفاً از وب سایت ما دیدن نمایید: www.hud.gov/fairhousing
Persian Version



مسکن عادلانه – فرصت برابر برای همه

آمریکا، از هر لحاظ، برابری فرصت را به تمام افراد ارائه می دهد. تنوع زیاد شهروندان و جوهره وحدتی که همه ما را به یکدیگر پیوند می دهد، نشانگر اصول آزادی و عدالتی است که این ملت بر پایه آن بنا شده است. به همین علت، این موضوع به شدت نگران کننده است که مهاجران جدید، اقلیت ها، خانواده های دارای فرزند، و افراد معلول به دلیل تبعیض غیر قانونی از حق انتخاب مسکن خود باز بمانند.

وزارت مسکن و توسعه شهری (HUD) قانون مسکن عادلانه را، که طبق آن افراد از هر گونه تبعیض و ارباب افراد در خانه ها، واحدهای آپارتمانی، و مجتمع های مسکونی منع می شوند، در تمام معاملات مسکن، اعم از اجاره و فروش مسکن و ارائه وام مسکن اجرا می کند.

دسترسی برابر به فرصت های اجاره و تملک خانه پایه و اساس سیاست مسکن فدرال این کشور است. ارائه دهندگان خدمات مسکن که بر اساس نژاد، رنگ پوست، ملیت، دین، جنسیت، وضعیت خانوادگی، یا معلولیت از اجاره یا فروش خانه به افراد خودداری می کنند، در حقیقت قانون فدرال را نقض کرده اند، و HUD به شدت علیه آنها اقدامات اجرایی انجام خواهد داد.

نه تنها تبعیض در مسکن غیر قانونی است، بلکه از هر لحاظ با اصول آزادی و فرصت ها که برای ما آمریکایی ها ارزشمند است، مغایرت دارد. HUD متعهد است تا مطمئن شود هنگام جستجوی محلی به عنوان خانه، با همه افراد به طور یکسان برخورد خواهد شد.

فهرست مطالب

- 1..... قانون مسکن عادلانه
- 1..... کدام مسکن ها تحت پوشش هستند؟
- 1..... چه مواردی ممنوع است؟
- 3..... پشتیبانی بیشتر در صورت معلولیت
- 4..... پشتیبانی در زمینه مسکن برای خانواده های دارای فرزند
- 6..... اگر فکر می کنید به حقوق شما تجاوز شده است
- 9..... در صورت طرح شکایت چه اتفاقی می افتد؟
- اگر من مسکن خود را به دلیل تخلیه یا فروش
- از دست بدهم، چه اتفاقی می افتد؟
- 11..... پس از بررسی شکایت چه اتفاقی می افتد؟
- 11.....
- 13..... سایر موارد



مسکن عادلانه فرصت برابر برای همه

قانون مسکن عادلانه

قانون مسکن عادلانه افراد را از اعمال هر گونه تبعیض در مسکن به دلایل زیر منع می کند:

- نژاد یا رنگ پوست
- ملیت
- دین
- جنسیت
- وضعیت خانوادگی (اعم از کودکان زیر 18 سال که با والدین یا قیم قانونی خود زندگی می کنند؛ زنان باردار و افرادی که حضانت کودکان زیر 18 سال را بر عهده دارند)
- معلولیت

کدام مسکن ها تحت پوشش هستند؟

قانون مسکن عادلانه اکثر مسکن ها را تحت پوشش قرار می دهد. در برخی شرایط، این قانون ساختمان های تحت سکونت مالک با حداکثر چهار واحد، خانه های تک خانوار که بدون حضور کارگزار فروخته یا اجاره داده می شود و خانه هایی را که توسط سازمان ها و باشگاه های خصوصی فقط در اختیار اعضا قرار می گیرند، شامل نمی شوند.

چه مواردی ممنوع است؟

در فروش یا اجاره مسکن: هیچکس نمی تواند بر اساس نژاد، رنگ پوست، دین، جنسیت، معلولیت، وضعیت خانوادگی، یا ملیت اقدامات زیر را انجام دهد:

- امتناع از اجاره یا فروش مسکن
- امتناع از مذاکره درباره مسکن
- در دسترس قرار ندادن مسکن
- انکار خانه به هر طریق
- تعیین ضوابط، شرایط یا امتیازات متفاوت برای فروش یا اجاره یک خانه
- ارائه خدمات یا امکانات مسکن متفاوت
- به دروغ بگوید که مسکن برای بازرسی، فروش یا اجاره موجود نیست

- ترغیب، یا سعی در ترغیب، مالکان به فروش یا اجاره خانه با هدف کسب سود با این ترفند که افرادی با یک نژاد خاص یا غیره به آن محله نقل مکان کرده اند یا قرار است نقل مکان کنند (blockbusting)، یا
- جلوگیری از دسترسی، عضویت یا مشارکت فرد در هر سازمان، مرکز یا خدمات (از قبیل خدمات فهرست چندگانه) مربوط به فروش یا اجاره خانه، یا اعمال تبعیض علیه هر یک از افراد در ضوابط یا شرایط چنین دسترسی، عضویت یا مشارکت.

در خصوص وام مسکن: هیچکس نمی تواند بر اساس نژاد، رنگ پوست، دین، جنسیت، معلولیت، وضعیت خانوادگی، یا ملیت اقدامات زیر را انجام دهد:

- امتناع از ارائه وام مسکن
- امتناع از ارائه اطلاعات درباره وام ها
- اعمال ضوابط یا شرایط متفاوت برای یک وام، از قبیل نرخ سود، امتیاز، یا هزینه های متفاوت
- تبعیض در ارزیابی ملک
- امتناع از خرید یک وام یا
- تعیین ضوابط یا شرایط متفاوت برای خرید یک وام.
- به علاوه، موارد زیر نقض قانون مسکن عادلانه به شمار می روند:
- تهدید، اجبار، ارباب یا مداخله در امور فردی که حق مسکن عادلانه را اعمال می کند یا به افراد دیگری که این حق را اعمال می کنند کمک ارائه می دهد
- تهیه، چاپ، یا انتشار هر گونه اطلاعیه، در خصوص فروش یا اجاره خانه، که نشان دهنده اولویت، محدودیت، یا تبعیض بر اساس نژاد، رنگ پوست، دین، جنسیت، معلولیت، وضعیت خانوادگی، یا ملیت باشد. این ممنوعیت علیه تبلیغات تبعیض آمیز برای خانه های تک خانوار و تحت سکونت مالک که از قانون مسکن عادلانه معاف شده اند، اعمال می شود.
- امتناع از ارائه پوشش بیمه خانه به صاحب خانه به دلیل نژاد، رنگ پوست، دین، جنسیت، معلولیت، وضعیت خانوادگی، یا ملیت مالک و/یا ساکنان خانه
- تبعیض در ضوابط یا شرایط پوشش بیمه صاحب خانه به دلیل نژاد، رنگ پوست، دین، جنسیت، معلولیت، وضعیت خانوادگی، یا ملیت مالک و/یا ساکنان خانه

- امتناع از ارائه اطلاعات موجود درباره دامنه کامل گزینه های پوشش بیمه صاحب خانه به دلیل نژاد، و غیره مالک و/یا ساکنان خانه
- تهیه، چاپ یا انتشار هر گونه اطلاعیه، درباره ارائه پوشش بیمه صاحب خانه، که نشان دهنده اولویت، محدودیت یا تبعیض بر اساس نژاد، رنگ پوست، دین، جنسیت، معلولیت، وضعیت خانوادگی یا ملیت باشد.

پشتیبانی بیشتر در صورت معلولیت

اگر شما یا فرد وابسته به شما:

- معلولیت جسمی یا ذهنی داشته باشید (اعم از اختلالات شنوایی، حرکتی و بینایی، سرطان، بیماری روانی مزمن، ایدز یا عقب ماندگی ذهنی) که به طور قابل توجهی یک یا چند فعالیت اصلی زندگی شما را محدود کند.
- سابقه این معلولیت را داشته باشید یا
- فردی تلقی شوید که این معلولیت را دارید، ارائه دهنده خدمات مسکن نمی تواند:

- از اجازه انجام تغییرات معقول در خانه خود یا مناطق مشاع، به هزینه خود و در صورتی که برای استفاده کامل از خانه به آن نیاز باشد، امتناع کند. (اگر تغییرات معقول باشند، صاحب خانه فقط در صورتی اجازه تغییرات می دهد که شما قبول کنید هنگام نقل مکان خانه را به حالت اول خود بازگردانید.)
- از انجام اصلاحات منطقی در قوانین، سیاست ها، اقدامات یا خدمات امتناع کند در حالیکه این اصلاحات برای استفاده شما از خانه به صورت برابر با افراد غیر معلول ضروری باشد.

نمونه: یک ساختمان با سیاست "ورود حیوانات خانگی ممنوع" باید به مستاجری که مشکل بینایی دارد اجازه دهد که یک سگ راهنما داشته باشد.

نمونه: یک مجتمع آپارتمانی که فضای پارکینگ وسیع و غیر اختصاصی را به مستاجران ارائه می دهد، باید درخواست یک مستاجر دارای اختلالات حرکتی را برای داشتن یک پارکینگ اختصاصی نزدیک به آپارتمان خود محترم بشمارد و این در صورتی است که این کار برای اطمینان از دسترسی او به آپارتمان خود ضروری باشد.

با این حال، قانون مسکن عادلانه از فردی که برای سلامت یا ایمنی افراد دیگر تهدید مستقیم به شمار می رود یا کسی که در حال حاضر مواد مخدر غیر قانونی مصرف می کند، حمایت نمی کند.

الزامات قابلیت دسترسی برای ساختمان های چند خانواری: در ساختمان ها چهار واحدی یا تعداد واحد بیشتر که شروع سکونت در آنها بعد از 13 مارس 1991 بوده است، و یک آسانسور دارند:

- نواحی عمومی و مشاع باید برای افراد معلول نیز قابل دسترسی باشند
- تمام درب ها و راهروها باید آنقدر عریض باشند که صندلی چرخ دار به راحتی در آنجا حرکت کند
- تمام واحدها باید دارای امکانات زیر باشند:
 - مسیر قابل دسترس به داخل واحد و درون واحد
 - سوئیچ های چراغ، پریزهای برق، ترموستات و سایر لوازم کنترل محیطی که به راحتی قابل دسترسی باشند
 - دیوارهای تقویت شده حمام که امکان نصب میله های قلاب را در آینده فراهم می کنند و
 - آشپزخانه و حمام هایی که افراد روی صندلی چرخ دار نیز می توانند از آنها استفاده کنند.

اگر یک ساختمان چهار واحدی یا با تعداد واحد بیشتر آسانسور نداشته باشد و شروع سکونت در آن بعد از 13 مارس 1991 باشد، این استانداردها فقط در واحدهای طبقه همکف اعمال می شوند.

این الزامات قابلیت دسترسی برای ساختمان های چند خانواری جدید جایگزین استانداردهای قابلیت دسترسی سختگیرانه تر موجود طبق قانون ایالتی یا محلی نمی شوند.

پشتیبانی در زمینه مسکن برای خانواده های دارای فرزند

قانون مسکن عادلانه هر گونه تبعیض علیه فردی را که خانواده او از یک یا چند کودک زیر 18 سال (وضعیت خانوادگی) تشکیل می شود، غیر قانونی می داند. پشتیبانی وضعیت خانوادگی، خانورهایی را که در آن یک یا چند کودک خردسال با افراد زیر زندگی می کنند، تحت پوشش قرار می دهد:

- یکی از والدین؛
- فردی که حضانت قانونی کودکان را در اختیار دارد (اعم از قیمیت) کودک یا کودکان خردسال؛ یا

- فرد منصوب از جانب یکی از والدین یا سرپرست قانونی، با مجوز کتبی والدین یا سرپرست قانونی.

همچنین پشتیبانی از وضعیت خانوادگی برای زنان باردار و هر فردی که در حال انجام مراحل حضانت قانونی یک کودک خردسال است (اعم از پدر و مادرخوانده)، صدق می کند.

معافیت "مسکن برای افراد سالمند": قانون مسکن عادلانه به طور خاص برخی از مراکز و جوامع تامین مسکن سالمندان را از مسئولیت در قبال تبعیض بر اساس وضعیت خانوادگی معاف می کند. مراکز یا جوامع تامین مسکن سالمندان معاف می توانند به طور قانونی از فروش یا اجاره خانه به خانواده های دارای کودکان خردسال امتناع کنند. برای اینکه یک مرکز یا جامعه واجد شرایط دریافت معافیت "مسکن برای افراد سالمند" باشد، باید اثبات کند که تسهیلات مسکن آن:

- طبق برنامه ایالتی یا فدرال ارائه می شود که HUD مقرر کرده است تا به طور خاص برای کمک به افراد سالمند (مطابق با تعریف ارائه شده در برنامه ایالتی یا فدرال) طراحی و اداره شوند؛ یا
- فقط برای افراد حداقل 62 ساله در نظر گرفته شده است؛ یا
- برای اسکان افراد حداقل 55 ساله در نظر گرفته شده است و اداره می شود.

یک مرکز یا جامعه برای اینکه واجد شرایط دریافت معافیت "افراد 55 سال به بالا" باشد، باید از هر یک از شرایط زیر برخوردار باشد:

- باید در حداقل 80 درصد واحدها، حداقل یک فرد با سن 55 سال به بالا سکونت داشته باشد؛ و
- مرکز یا جامعه باید سیاست ها و مراحل را منتشر کند که نشان می دهند برای اسکان "افراد 55 سال به بالا" در نظر گرفته شده اند و به آنها پایبند باشند؛ و
- مرکز یا جامعه باید الزامات نظارتی HUD برای تایید سن ساکنان را رعایت کند.

معافیت "مسکن برای افراد سالمند" از مراکز یا جوامع اسکان افراد مسن در برابر مسئولیت مربوط به تبعیض مسکن بر اساس نژاد، رنگ پوست، دین، جنسیت، معلولیت، یا ملیت محافظت نمی کند.

HUD آماده است تا برای حل هر گونه مشکل تبعیض مسکن کمک ارائه دهد. اگر شما فکر می کنید به حقوقتان تجاوز شده است، می توانید به صورت آنلاین یک شکایت نامه تنظیم کنید، نامه بنویسید یا از طریق تلفن با نزدیکترین دفتر HUD به خود تماس بگیرید. شما تا یک سال بعد از وقوع یا پایان تبعیض ادعا شده فرصت دارید که شکایت خود را نزد HUD ارائه دهید، اما باید هر چه سریعتر آن را ارسال کنید.

اگر فکر می کنید به حقوق شما تجاوز شده است

مواردی که باید به HUD ارائه دهید:

- نام و نشانی خود
- نام و نشانی فردی که علیه او شکایت می کنید (خوانده)
- نشانی یا سایر مشخصات خانه مربوطه
- یک توضیح مختصر درباره تخلف ادعا شده (رویدادی که موجب شده است شما فکر کنید به حقوقتان تجاوز شده است)
- تاریخ (های) تخلف ادعا شده.

به کجا باید نامه بنویسید یا با کجا باید تماس بگیرید: شکایت نامه را به صورت آنلاین ارائه دهید، یک نامه برای نزدیک ترین دفتر HUD به محل خود بنویسید، یا در صورت تمایل، می توانید به طور مستقیم با دفتر تماس بگیرید. افراد ناشنوا یا کم شنوا که از خدمات تله تایپ (TTY) استفاده می کنند، می توانند از طریق تلفن رایگان خدمات ارائه اطلاعات فدرال به شماره 1-800-877-8339 با آن دفاتر تماس بگیرید.

برای کانکتیکت، مین، ماساچوست، نیوهمپشایر، رود آیلند و ورمانت:

دفتر منطقه ای بوستون

(Complaints_office_01@hud.gov)

U.S. Department of Housing and Urban Development

Thomas P. O'Neill Jr. Federal Building

Causeway Street, Room 321 10

Boston, MA 02222-1092

تلفن 994-8300 (617) یا 1-800-827-5005

فکس 565-7313 (617) * 565-5453 (617) TTY

برای نیوجرسی، نیویورک، پورتو ریکو و جزایر ویرجین ایالات متحده آمریکا:

دفتر منطقه ای نیویورک

(Complaints_office_02@hud.gov)

*U.S. Department of Housing and Urban Development
Federal Plaza, Room 3532 26
New York, NY 10278-0068
تلفن 1-800-496-4294 یا (212) 542-7519
فکس (212) 264-0927 * (212) 264-9829*

*برای دلور، ناحیه کلمبیا، مرلند، پنسیلوانیا، ویرجینیا و ویرجینیای غربی:
دفتر منطقه ای فیلادلفیا*

(Complaints_office_03@hud.gov)

*U.S. Department of Housing and Urban Development
The Wanamaker Building
Penn Square East 100
Philadelphia, PA 19107-9344
تلفن 1-888-799-2085 یا (215) 861-7646
فکس (215) 656-3450 * (215) 656-3449*

*برای آلاباما، فلوریدا، جورجیا، کنتاکی، میسی سی پی، کارولینای شمالی، کارولینای جنوبی، و تنسی:
دفتر منطقه ای آتلانتا*

(Complaints_office_04@hud.gov)

*U.S. Department of Housing and Urban Development
Five Points Plaza
Marietta Street, 16th Floor 40
Atlanta, GA 30303-2808
تلفن 1-800-440-8091 x2493 یا (404) 331-5140
فکس (404) 730-2654 * (404) 331-1021*

*برای ایلینوی، ایندیانا، میسیگان، مینه سوتا، اوهایو و ویسکانسین:
دفتر منطقه ای شیکاگو*

(Complaints_office_05@hud.gov)

*U.S. Department of Housing and Urban Development
Ralph H. Metcalfe Federal Building
West Jackson Boulevard, Room 2101 77
Chicago, IL 60604-3507
تلفن 1-800-765-9372
فکس (312) 353-7143 * (312) 886-2837*

برای آرکانزاس، لوئیزیانا، نیو مکزیکو، اوکلاهما و تگزاس:
دفتر منطقه ای فورت ورث

(Complaints_office_06@hud.gov)

U.S. Department of Housing and Urban Development

Cherry Street 801

Suite 2500, Unit #45

Fort Worth, TX 76102-6803

تلفن 978-5900 (817) یا 1-888-560-8913

فکس 978-5876/5851 (817) * 978-5595 (817) TTY

برای آیووا، کانزاس، میسوری و نبراسکا:

دفتر منطقه ای کانزاس سیتی

(Complaints_office_07@hud.gov)

U.S. Department of Housing and Urban Development

Gateway Tower II

State Avenue, Room 200, 4th Floor 400

Kansas City, KS 66101-2406

تلفن 551-6958 (913) یا 1-800-743-5323

فکس 551-6856 (913) * 551-6972 (913) TTY

برای کلرادو، مونتانا، داکوتای شمالی، داکوتای جنوبی، یونا و وایومینگ:

دفتر منطقه ای دنور

(Complaints_office_08@hud.gov)

U.S. Department of Housing and Urban Development

Broadway 1670

Denver, CO 80202-4801

تلفن 672-5437 (303) یا 1-800-877-7353

فکس 672-5026 (303) * 672-5248 (303) TTY

برای آریزونا، کالیفرنیا، هاوایی و نوادا:

دفتر منطقه ای سان فرانسیسکو

(Complaints_office_09@hud.gov)

U.S. Department of Housing and Urban Development

Harrison Street, Third Floor 600

San Francisco, CA 94107-1387

تلفن 1-800-347-3739

فکس 489-6558 (415) * 489-6564 (415) TTY

برای آلاسکا، آیداهو، اورگان و واشنگتن:

دفتر منطقه ای سیاتل

(Complaints_office_10@hud.gov)

U.S. Department of Housing and Urban Development

Seattle Federal Office Building

First Avenue, Room 205 909

Seattle, WA 98104-1000

تلفن 1-800-877-0246 یا (206) 220-5170

فکس (206) 220-5447 * (206) 220-5185 TTY

اگر پس از تماس با نزدیک ترین دفتر محلی به خود، هنوز پرسشی دارید، می توانید از طریق زیر با HUD تماس بگیرید:

U.S. Department of Housing and Urban Development

Office of Fair Housing and Equal Opportunity

7th Street, S.W., Room 5204 451

Washington, DC 20410-2000

تلفن 1-800-669-9777

فکس (202) 708-1425 * 1-800-927-9275 TTY

www.hud.gov/fairhousing

اگر معلول هستید: HUD امکانات زیر را نیز ارائه می دهد:

- یک تلفن تله تایپ برای کاربران ناشنوا/کم شنوا (برای اطلاع از نزدیک ترین دفتر HUD، به فهرست فوق رجوع نمایید)
- مترجمان شفاهی، نوارها و لوازم بریل
- کمک در خواندن و تکمیل فرم ها

در صورت طرح شکایت چه اتفاقی می افتد؟

وقتی شکایت شما طبق قانون مسکن عادلانه برای ارائه پذیرفته شود، HUD به طور کتبی به شما اطلاع خواهد داد. به علاوه HUD:

- متخلف ادعا شده (خوانده) را از ارائه شکایت شما مطلع خواهد کرد، و به خواننده فرصت می دهد تا پاسخ کتبی خود را درباره شکایت ارسال کند.

- شکایت شما را بررسی خواهد کرد، و مشخص می کند که آیا دلیل منطقی برای قبول اینکه خواننده قانون مسکن عادلانه را نقض کرده است، وجود دارد یا خیر.
- اگر HUD نتواند بررسی خود را در عرض 100 روز از زمان ارائه شکایت شما تکمیل کند، به شما و خواننده اطلاع خواهد داد و دلیل تاخیر را نیز ذکر خواهد کرد.

مصالحه قانون مسکن عادلانه: در طول بررسی شکایت، HUD موظف است به شما و خواننده پیشنهاد دهد تا به طور داوطلبانه شکایت خود را با یک "قرارداد مصالحه" حل و فصل کند.

"قرارداد مصالحه" خسارت شما را تامین کرده، و با پیشگیری از اعمال تبعیض توسط خواننده در آینده از منافع عمومی محافظت می کند. وقتی شما و خواننده قرارداد مصالحه را امضا می کنید، و HUD نیز آن را تایید می کند، HUD بررسی شکایت شما را متوقف خواهد کرد. اگر فکر می کنید که خواننده قرارداد مصالحه شما را نقض کرده است، باید بلافاصله با دفتر HUD که به شما رسیدگی کرده است، اطلاع دهید. اگر HUD مشخص کند که دلیل منطقی برای نقض قرارداد از سوی خواننده وجود دارد، HUD از وزارت دادگستری ایالات متحده آمریکا خواهد خواست تا برای اجرای شرایط قرارداد در دادگاه منطقه ای فدرال علیه خواننده تشکیل پرونده دهد.

ارجاع شکایت به سازمان های عمومی ایالتی یا محلی مسکن عادلانه: اگر HUD تایید کرده باشد که سازمان عمومی ایالتی یا محلی مسکن عادلانه شما قانون یا حکم مربوط به حقوق مدنی را به گونه ای اجرا می کند که حقوق، خسارت و محافظت های "تا حد قابل توجهی برابر" با قانون مسکن عادلانه فراهم می کند، HUD باید بلافاصله شکایت شما را برای بررسی به آن سازمان ارجاع دهد، و باید بلافاصله این ارجاع را به اطلاع شما برسانند. سازمان ایالتی یا محلی طبق قانون یا حکم حقوق مدنی ایالتی یا محلی به شکایت شما رسیدگی خواهد کرد. سازمان عمومی ایالتی یا محلی مسکن عادلانه باید در عرض 39 روز از تاریخ ارجاع HUD رسیدگی به شکایت شما را آغاز کند، یا HUD می تواند طبق قانون مسکن عادلانه شکایت را برای انجام بررسی ها بازبایی کند ("دوباره به جریان بیاورد").

اگر من مسکن خود را به دلیل تخلیه یا فروش از دست بدهم، چه اتفاقی می افتد؟

اگر شما برای متوقف کردن یا پیشگیری از یک مشکل جدی ناشی از تخلف از قانون مسکن عادلانه به کمک فوری نیاز دارید، HUD می تواند به محض طرح شکایت به شما کمک کند. HUD ممکن است به وزارت دادگستری ایالات متحده آمریکا اختیار دهد تا دادخواستی در دادگاه منطقه ای فدرال برای صدور حکم بازدارنده موقت (TRO) علیه خواننده به ثبت برساند که منجر به قرار منع مقدماتی شود و پرونده تا دستیابی به نتیجه بررسی HUD معلق می ماند. ممکن است قاضی فدرال در موارد زیر دستور بازدارنده موقت یا قرار منع مقدماتی علیه خواننده را صادر کند:

- وقتی احتمال دارد بدون مداخله HUD ضرر یا صدمه جبران ناپذیری (غیر قابل بازگشت) به حقوق مسکن وارد شود؛ و
- وقتی شواهد قابل توجهی وجود دارد مبنی بر اینکه خواننده قانون مسکن عادلانه را نقض کرده است.

نمونه: مالکی با فروش خانه موافقت می کند اما بعد از اینکه متوجه می شود خریداران سیاه پوست هستند، خانه را از فهرست بازار فروش خارج کرده، و سپس بلافاصله آن را دوباره وارد فهرست فروش می کند. خریداران یک شکایت نامه تبعیض نزد HUD ارائه می دهند. HUD برای جلوگیری از فروش خانه به هر شخص دیگر تا زمانی که شکایت را بررسی می کند، می تواند به وزارت دادگستری ایالات متحده آمریکا اختیار دهد تا صدور قرار منع را از دادگاه منطقه ای فدرال درخواست کند.

پس از بررسی شکایت چه اتفاقی می افتد؟

تعیین دلیل منطقی، اتهام تبعیض، و انتخاب: پس از تکمیل بررسی شکایت شما، HUD یک گزارش بررسی نهایی تهیه خواهد کرد که خلاصه ای از شواهد جمع آوری شده در طول بررسی در آن ذکر شده است. اگر HUD مشخص کند که دلیل منطقی وجود دارد دال بر اینکه خواننده (ها) رفتار تبعیض آمیزی علیه شما داشته اند، HUD یک حکم دلیل منطقی و یک اتهام تبعیض علیه خواننده (ها) صادر خواهد کرد. شما و خواننده (ها) بعد از دریافت اطلاعیه اتهام بیست (20) روز فرصت دارید تا تصمیم بگیرید که آیا می خواهید قاضی حقوق اداری (ALJ) به پرونده شما رسیدگی کند یا در دادگاه منطقه ای فدرال یک دادگاه مدنی برای شما برگزار شود.

دادرسی قاضی حقوق اداری HUD: اگر شما و خوانده قبل از اتمام مهلت 20 روزه انتخاب تصمیم بگیریید که دادگاه مدنی فدرال برای شما برگزار نشود، HUD بلافاصله زمانی را برای دادرسی پرونده شما نزد HUD ALJ تعیین خواهد کرد. دادرسی ALJ در محلی که تبعیض ادعا شده در آن صورت گرفته است، برگزار خواهد شد. در طول دادرسی ALJ، شما و خوانده (ها) حق دارید شخصاً در دادرسی حاضر شوید، یک مشاور حقوقی به نمایندگی از جانب شما در آنجا حاضر شود، شواهد و مدارک را ارائه دهید، از شاهدان شهادت بگیرید و برای کمک به کشف شواهد، درخواست ارائه مدارک به دادگاه را کنید. وکلای HUD در طول دادرسی ALJ به طور رایگان وکالت شما را بر عهده خواهند داشت؛ با این حال، شما می توانید در پرونده مداخله کنید و وکیل خود را انتخاب نمایید. در زمان نتیجه گیری دادگاه، HUD ALJ بر اساس یافته ها و نتیجه گیری های قانون، یک حکم را صادر خواهد کرد. اگر HUD ALJ به این نتیجه برسد که خوانده (ها) قانون مسکن عادلانه را نقض کرده اند، ممکن است احکام زیر برای آنها صادر شود:

- جبران خسارات واقعی شما، اعم از هزینه های پرداخت شده و آسیب های عاطفی
- پرداخت خسارت منع دائم
- جبران خسارت مناسب و منصفانه (برای نمونه، قرار دادن مسکن در دسترس شما).
- پرداخت هزینه های منطقی وکیل شما.
- پرداخت جریمه مدنی به HUD برای پشتیبانی از منافع عمومی. حداکثر مبلغ جریمه مدنی عبارتند از: 16,000 دلار برای نقض قانون برای اولین بار؛ 37,500 دلار اگر تخلف قبلی در دوره پنج-ساله قبلی رخ داده باشد؛ و 65,000 دلار اگر دو یا چند تخلف قبلی در دوره هفت-ساله قبلی رخ داده باشد.

دادگاه مدنی در دادگاه منطقه ای فدرال: اگر شما یا خوانده تصمیم بگیرید که یک دادگاه مدنی فدرال برای شکایت شما تشکیل شود، HUD باید پرونده شما را برای اجرا به وزارت دادگستری ایالات متحده آمریکا ارجاع دهد. وزارت دادگستری ایالات متحده آمریکا در دادگاه منطقه ای فدرالی که تبعیض ادعا شده در آنجا صورت گرفته است، یک دعوی مدنی را از جانب شما ارائه خواهد داد. به علاوه شما می توانید در پرونده مداخله کنید و وکیل خود را انتخاب نمایید. شما یا خوانده هر دو می توانید تقاضا دهید تا هیئت منصفه به شکایت رسیدگی کند، و هر دو حق دارید شخصاً در آنجا حاضر شوید، یک مشاور حقوقی به نمایندگی از جانب شما در آنجا حاضر شود، شواهد و مدارک را ارائه دهید، از شاهدان شهادت بگیرید و برای

کمک به کشف شواهد، درخواست ارائه مدارک به دادگاه را کنید. اگر دادگاه فدرال به نفع شما حکم کند، قاضی یا هیئت منصفه ممکن است حکم کند که خوانده (ها) موارد زیر را انجام دهند:

- جبران خسارات واقعی شما، اعم از هزینه های پرداخت شده و آسیب های عاطفی
- پرداخت خسارت منع دائم
- جبران خسارت مناسب و منصفانه (برای نمونه، قرار دادن مسکن در دسترس شما).
- پرداخت هزینه های منطقی وکیل شما.
- پرداخت خسارات تنبیهی به شما.

تعیین دلیل غیر منطقی و رد شکایت: اگر HUD دریابد که هیچ دلیل منطقی دال بر نقض قانون از سوی خوانده (ها) وجود ندارد، HUD با یک حکم دلیل غیر منطقی شکایت شما را رد خواهد کرد. HUD از طریق پست شما و خوانده (ها) را از حکم رد شکایت مطلع خواهد کرد، و شما می توانید برای دریافت یک نسخه از گزارش بررسی نهایی تقاضا بدهید.

تجدید نظر در حکم دلیل غیر منطقی: قانون مسکن عادلانه برای شکایاتی که از سوی HUD رد شده اند، هیچ روند تجدید نظر رسمی را ارائه نمی دهد. با این حال، اگر شکایت شما با یک حکم دلیل غیر منطقی رد شده است، می توانید درخواست کتبی خود را برای تجدید نظر به نشانی زیر ارسال کنید: Director, FHEO Office of Enforcement, U.S. Department of Housing and Urban Development, 451 7th Street, SW, Room 5206, Washington, DC 20410-2000.

سایر موارد

شما می توانید یک شکایت خصوصی تهیه کنید: شما می توانید بدون اینکه ابتدا شکایت خود را نزد HUD ارائه دهید، یک شکایت مدنی خصوصی تهیه کنید. شما باید شکایت خود را در عرض دو (2) سال از آخرین تاریخ اقدام تبعیض آمیز ادعا شده ارسال کنید.

اگر شما شکایت خود را به HUD ارائه داده اید و حتی اگر HUD شکایت شما را رد کرده است، بر اساس قانون مسکن عادلانه حق دارید یک شکایت مدنی خصوصی علیه خوانده (ها) در دادگاه منطقه ای فدرال طرح کنید. مدت زمانی که HUD در حال رسیدگی به شکایت شما بوده است، در دوره طرح شکایت -2 ساله محاسبه نمی شود. شما باید شکایت

را به هزینه خود ارسال کنید؛ با این حال، اگر نمی توانید از عهده مخارج وکیل برآید، دادگاه می تواند یک وکیل برای شما تعیین کند. حتی اگر HUD هنوز در حال رسیدگی به شکایت شما است، می توانید شکایت مدنی خصوصی را علیه خوانده طرح کنید، مگر اینکه (1) در حال حاضر برای حل و فصل شکایت HUD خود یک قرارداد مصالحه HUD را امضا کرده باشید؛ یا (2) یک قاضی قانون اداری HUD، دادرسی اداری را در خصوص پرونده شما آغاز کرده باشد.

سایر ابزارها برای مبارزه با تبعیض مسکن:

- در صورت عدم رعایت حکم قاضی قانون اداری، HUD می تواند برای دریافت خسارت موقت، اجرای حکم یا صدور یک حکم منع در دادگاه استیناف ایالات متحده آمریکا درخواست دهد.
- اگر دلیل منطقی دال بر یک الگو یا عمل تبعیض آمیز وجود داشته باشد، دادستان کل ممکن است شکایتی را در دادگاه منطقه ای فدرال مطرح کند.



یادداشت‌ها

ممکن عادلانه فرصت برابر برای همه



یادداشت‌ها

مسکن عادلانه فرصت برابری برای همه



یادداشت‌ها

مسکن عادلانه فرصت برابر برای همه



یادداشت‌ها

مسکن عادلانه فرصت برابری برای همه

برای کسب اطلاعات بیشتر

هدف از ارائه این بروشور آن است که خلاصه ای از حقوق شما در خصوص مسکن عادلانه ارائه شود. قانون مسکن عادلانه و مقررات HUD حاوی جزئیات و اطلاعات فنی بیشتری هستند. اگر شما به یک نسخه از قانون یا مقررات نیاز دارید، با نزدیک ترین دفتر مسکن عادلانه HUD به خود تماس بگیرید. به لیست دفاتر مسکن عادلانه HUD در صفحات 7-10 رجوع نمایید.



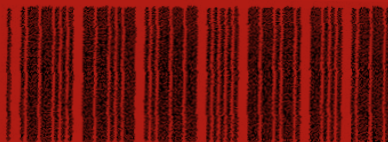
ارتباط با HUD



وزارت مسکن و توسعه شهری

Room 5204

Washington, DC 20410-2000



HUD-1686-1-FHEO
2011

02305

لطفاً از وب سایت ما دیدن نمایید: www.hud.gov/fairhousing