



老年人的 平等住房

**FAIR HOUSING
LEGAL SUPPORT
CENTER & CLINIC
UIC JOHN MARSHALL
LAW SCHOOL**



老年人一了解你的權益

聯邦住房平等法案(FHA)禁止房東、房地產代理人、賣房者、銀行以及其他房屋供應者對任何人基於種族、膚色、宗教、原有國籍、性別、家庭狀態以及行動不便而有所歧視，與許多州及當地住房平等法規不同的是聯邦住房平等法對於老年人並沒有特定的保護，然而老年人卻是因為這些或其他的原因而更易受到住房歧視的，不論年齡老幼都有權尋求住房平等法的保障。

有的州或當地的法律同時也禁止對於因收入的來源有所歧視。房東不准許規定他所有的租房客每月個人收入必須超過房租金額的百分之六十以上、如果一位退休者用他的社會安全支票以及他在銀行的存款或養老金足夠支付他的租金，房東不得拒絕出租給這位老年人。

依据住房平等法誰有權保護自己的權益

依据住房平等法任何人使用住房時因被歧視而受損害者都可以此申訴，其中並包括其看護人員、家庭成員因不准留宿而受影響者。

依据住房平等法可獲得的補救辦法

如果有認為個人權益被損害者，除了向州或聯邦法院提起訴訟，並可向美國房屋及都市發展部或各州或當地的人權機構提起行政訴訟。

如果是向房屋及都市發展部或州或當地機構訴願，該機構會對訴願進行偵查並試行解決爭論。如果房屋供應者拒絕商討，該機構可要求聽證，老年人不必為此程序雇請律師。

根据住房平等法可取得廣泛的補救方式，受害人可要求賠償或命令房東允許受害人入住。如協商成功，受害人可向有罪的一方索還因此而已支付的律師費用。

聯邦住房平等法規定所有行政訴訟必須在事故發生后一年內申訴。而在法院的起訴，則需在兩年內進行。但是此一期限如因行政訴訟已經進行中則可以延期。不過，每一法院管轄區有各自訴訟時效規定。舉例，在芝加哥申訴必須在一百八十天內提出，因此如申請沒有及時提出就不能獲得任何補救。

如果你認為你有因可能受到歧視的申訴，你必須立即採取行動。

老年人受到歧視經歷的實例

下列各種情況依據聯邦住房平等法或地方法規都可能是不合法的：

- 一個可以獨力生活的老人院要求所有申請入住者必須能步行進入飯廳並禁止使用機動輪椅。
- 一個單間房的老人院不租給婦女、這是二十世紀早期專設的老年男士之家、它的各項設施多為體育活動、經常安排交通工具載運住客參觀棒球及籃球比賽。
- 一個共同公寓大樓不准一位老年屋主用自己資金在自己公寓房的門口建一個斜坡以改善其因中風而不便的行動。
- 一個護理機構質問一位非裔美國人為何要住入這一絕大部分是白人的大樓、並建議他若住在絕大部分是非裔美國人的機構將會更舒適。
- 一個老年人獨力生活的單位威脅將以 " 無訪客 " 政策針對一位老年入住者，以預防這位身患巴金森病（震顫性麻痺症）的老年人準備用自己公寓中的第二睡房讓他的護理人員入住，並告知該老年人必須遷去護理院。
- 一位祖母欲接納剛成為孤兒的孫子與其同住、她的房東告訴她除非她已經由法院獲得法定監護權、她的孫子不能與她同住。
- 一位患有抑鬱症的老年人、她的醫生忠告她養一只貓將對她有幫助、但是她的公寓大樓有不准養寵物的規定並告訴她如果她要養貓必須遷出、其後該大樓同意她養貓但她必須對該公寓樓加付一筆養貓費。
- 一位老年人遷入一幢新造的多家庭的大樓卻發現許多設施均未達到住房平等法所規定的標準。
- 一個老人公寓組合的廣告聲稱其公寓是專為喜好運動，趨向活躍的生活方式而身體健壯的老年人而建立的。

很多州及當地法規都禁止對年齡的歧視：

芝加哥住房平等法規
柯克郡住房平等法規
伊利諾州人權法案

馬歇爾法學院住房平等法律支援中心暨諮詢處

馬歇爾法學院住房平等法律支援中心暨諮詢處成立于一九九二年，中心為公眾提供有關住房平等法律的教育與培訓，並對私人及公共組織的機構及個人為尋求消除住房歧視的現狀給於法律協助。

中心於一九九三年開始為大芝加哥地區以及印地安那州西北部依據聯邦法、州法及當地平等住房法規有關因歧視而遭到非法被拒絕住房的民眾提供服務。

**FAIR HOUSING
LEGAL SUPPORT
CENTER & CLINIC
UIC JOHN MARSHALL
LAW SCHOOL**

