

아래 모범 공정 주택 정책(Model Fair Housing Policy)은 뉴저지 주 차별 금지법(New Jersey Law Against Discrimination), N.J.S.A. § 10:5-1 부터 -49 까지 및 연방 공정 주택법에 규정된 주택 보호 조항을 반영하기 위해 뉴저지 주 민권국(New Jersey Division on Civil Rights)에 의해 초안이 작성되었습니다. 본 모범 공정 주택 정책은 주거 제공자가 자체적인 공정 주택 정책을 수립하고자 할 때 참고 자료로 활용할 수 있습니다.

모범 공정 주택 정책

[주택 단지 또는 커뮤니티 이름]는 모든 주택 및 그와 관련된 모든 이용 약관, 조건 및 특권을 인종, 신념, 종교, 피부색, 출신 국가, 국적, 조상, 임신 여부 또는 모유 수유, 성별, 성 정체성 또는 성적 표현, 성적 지향, 가족 상태(만 18 세 미만의 자녀를 돌보아야 하거나 그러한 자녀에 대한 양육권이 있거나 임신 중인 경우로 정의), 장애, 미군 복무 의무, 결혼 상태, 시민 결합 상태, 또는 동거인 관계와 관계없이 모든 사람에게 동등하게 제공함으로써 해당 뉴저지 주 차별 금지법(LAD), N.J.S.A. § 10:5-1 부터 -49 까지 규정을 준수하는 것을 정책으로 정하고 있습니다. LAD는 또한 임대 또는 모기지 지불을 위한 합법적 소득원(섹션 8 주택 선택 바우처, SRAP(주 임대 지원 프로그램), TRA(임시 임대 지원), 실업 수당, 자녀 양육비, 위자료 및 추가 보장 소득 포함)에 따른 주택 공급 차별을 금지합니다(통칭하여, LAD 보호 항목).

본 정책은 다른 무엇보다도 [주택 단지 또는 커뮤니티 이름]의 소유주와 운영자가 주택의 판매, 임대, 또는 점유와 관련한 모든 면에서 LAD 보호 항목에 실제로 해당되거나 해당될 것이라는 인식에 기초하여, 또는 LAD 보호 항목에 해당되는 사람과 관련이 있다는 사실이나 합법적 소득원에 기초하여 특정 인물을 차별해서는 안 된다는 의미를 담고 있습니다. 특히, 다음과 같은 행위는 현재 또는 미래에도 할 수 없습니다:

- A. LAD 보호 항목을 근거로 특정 인물에게 주택의 판매 또는 임대를 거부하거나, 판매 또는 임대 협상을 거부하거나, 달리 주택의 제공을 거부하는 행위;
- B. LAD 보호 항목을 근거로 특정 인물에 대하여 집세를 포함한 판매, 임대, 또는 점유와 관련된 약관, 조건, 또는 특권을 차별하는 행위;
- C. LAD 보호 항목을 근거로 세입자를 강제 퇴거하거나 임대 계약의 갱신을 거부하는 행위;
- D. LAD 보호 항목을 근거로 인쇄 광고와 온라인 게시물을 포함한 매체에 선호 사항 또는 제한 사항을 표현하거나 차별하는 문서를 작성, 인쇄, 또는 발행하는 행위;
- E. LAD 보호 항목을 근거로 특정 인물에게 실제로는 검사, 임대 또는 판매될 준비가 된 주거지가 있는 상황에서도 그러한 주거지가 존재하지 않는 것처럼 설명하는 행위;
- F. LAD 보호 항목을 근거로 특정 인물이 원하는 주택을 소유할 수 없도록 유도하거나 해당 지역은 부동산 가치가 떨어지거나 범죄가 증가하거나 학교를 포함한 공공 서비스 품질이 낮아지는 방향으로 변하고 있다고 설명하는 행위;

- G. 잠재 세입자가 섹션 8 주택 선택 바우처, SRAP(주 임대 지원 프로그램), TRA(임시 임대 지원), 또는 그 외 연방, 주, 또는 지방 정부 임대 지원 프로그램에서 제공하는 보조금이나 바우처; 또는 실업 수당, 자녀 양육비, 위자료 및 추가 보장 소득을 포함한 기타 소득원으로 비용을 지불할 계획이라는 이유로 해당 세입자에게 임대를 거부하거나 임대를 포기하도록 설득하는 행위; 또는 그러한 제한이나 거부 의사를 인쇄 광고, 구두 또는 서면 문서, 또는 온라인 게시물에 명시하는 행위(예를 들어, "섹션 8 불가", "TRA 수용 불가", 또는 "본 건물은 섹션 8 이 승인되지 않았습니다"와 같은 진술은 모두 금지됩니다);
- H. 원치 않는 성적 접근의 수용이나 성적 호의 요청의 수락에 대한 대가로 특정 인물의 주택, 또는 그와 관련된 약관, 조건, 또는 특권을 이용하는 행위;
- I. 위협적이거나 적대적이거나 공격적인 주거 환경을 조성하는 원치 않는, 학대적인 성적 본질의 행동에 가담하거나 다른 사람들에게 그러한 행동을 허용하는 행위;
- J. LAD 보호 항목을 근거로 위협적이거나 적대적이거나 공격적인 주거 환경을 조성하는 원치 않는, 학대적인 행동에 가담하거나 다른 사람들에게 그러한 행동을 허용하는 행위;
- K. 특정 인물이 LAD 보호 항목에 해당되는지에 관한 인식에 기초하여, 또는 LAD 보호 항목에 실제로 해당되거나 해당될 것으로 믿는 사람과 관련이 있다는 사실에 근거하여 부속 조항 (A)부터 (J)까지 명시된 행동을 행사하는 행위;
- L. 자녀가 있는 가족이 이사 올 수 없도록 하기 위해 부당한 점유 제한 정책을 부과하는 행위;
- M. 특정 인물의 실제 또는 인식된 국적, 인종, 또는 민족성에 근거하여 잠재 세입자 또는 구매자의 이민 상태나 시민권 상태에 관한 질문을 하거나 그와 관련된 정보 및/또는 서류를 선택적으로 요구하는 행위;
- N. 임대 신청에 대한 최소 소득 조건을 적용할 때(모든 최소 소득 조건, 재정 기준, 또는 소득 기준은 월세 총액이 아니라 해당 세입자가 지불해야 할 월세 부담금만을 기초로 계산되어야 함), 특정 인물의 임대 보조 프로그램(예를 들어, 섹션 8 주택 선택 바우처, SRAP, TRA, 실업 수당, 자녀 양육비, 위자료 및 추가 보장 소득) 수령 및 사용 상태를 고려하지 않는 행위.
- O. 체포 또는 유죄 판결 기록이 있는 모든 개인을 일괄적으로 배제함으로써; 또는 범죄 기록을 인종이나 국적에 기초한 의도적 차별에 대한 구실로 사용함으로써 미국 주택 도시 개발부(U.S. Department of Housing and Urban Development)의 2016 년 4 월 지침을 위반하는 행위(예를 들어, 흑인 임대 신청자에게는 범죄 기록에 기초한 제한을 적용하면서 백인 임대 신청자에게는 그렇게 하지 않는 경우).

본 정책을 준수하지 못한 [주택 단지 또는 커뮤니티 이름]의 대리인, 직원 또는 담당자에게는 해당하는 징계 조치가 부과됩니다. 본 정책 위반 행위는 [위반 관련 민원 접수를 담당하는 직원의 이름과 연락처 정보]에게 보고해주시기 바랍니다.

민원을 제기한 사람에 대해서는 본 정책 아래 민원을 제출했다는 이유로, 또는 본 정책이나 LAD에 따라 권리를 행사하려고 했다는 이유로 보복할 수 없으며 보복해서도 안 됩니다.

[주택 단지 또는 커뮤니티 이름]의 대리인, 직원, 또는 지정인이 LAD 보호 항목에 해당된 사실이나 해당될 것이라는 인식에 기초하여 세입자나 신청자를 불공평하게 대하는 행동은 LAD 위반으로 간주될 수 있습니다. [주택 단지 또는 커뮤니티 이름]의 소유주, 대리인, 직원, 또는 지정인이 위 조항을 위반했다고 믿는 세입자 또는 신청자는 www.NJCivilRights.gov 또는 1-866-405-3050 으로 뉴저지 주 민권국에 연락하실 수 있습니다. 민원은 주장된 차별 행위가 발생한 날로부터 180 일 이내에 뉴저지 주 민권국에 제출되어야 합니다. 민권국은 공정 주택과 관련된 일련의 팩트 시트를 마련하고 있으며, 이는 <https://www.nj.gov/oag/dcr/housing.html> 에서 확인하실 수 있습니다.

부록 A: 장애인 수용을 위한 적절한 조정 및 변경

[주택 단지 또는 커뮤니티 이름]는 해당 단체의 규칙, 정책, 관행, 절차, 또는 서비스에 대한 조정이 [주택 단지 또는 커뮤니티 이름]에 부당한 고충을 야기하지 않는 한 장애인에게 거주지를 사용하고 즐길 기회가 평등하게 제공될 수 있도록 하기 위해 그러한 조정이 필요하다면 적절한 조정을 허용해야 합니다. 적절한 조정에 해당될 수 있는 사항의 예시에는 제삼자가 임대 계약에 공동 서명할 수 있도록 허용하거나 장애가 있는 세입자 대신 집세를 지불할 수 있도록 허용하거나 감정적 지원을 위한 반려동물이 필요한 주민을 위해 건물의 일반적 반려동물 금지 정책에 사례별 예외를 허용하는 것 등이 포함될 수 있습니다. 보조 동물이나 안내 동물은 감정적 지원을 위한 반려동물과는 달리 자동적으로 반려동물 금지 정책에 대한 예외로 간주됩니다. 보조 동물 또는 안내 동물은 시각 장애인을 안내해주거나 간질병이 있는 개인에게 발작이 일어났을 때 해당 인물을 도와주는 것과 같이 주인의 장애에 따라 특정한 임무를 수행하도록 개별적으로 훈련된 동물을 의미합니다.

[주택 단지 또는 커뮤니티 이름]는 또한 해당 건물에 대한 물리적 구조의 변경이 [주택 단지 또는 커뮤니티 이름]에 부당한 고충을 야기하지 않는 한 장애인에게 거주지를 사용하고 즐길 기회가 평등하게 제공될 수 있도록 하기 위해 그러한 변경이 필요하다면 적절한 변경을 허용해야 합니다. 적절한 변경이란 장애가 있는 주민을 위해 개별 주거 유닛이나 공공 구역의 내부 또는 외부에 구조적 변경을 수행하는 것을 의미합니다.

적절한 조정 또는 적절한 변경을 요청하시려면, [적절한 조정/변경 요청 접수를 담당하는 주택 단지 또는 커뮤니티 직원의 이름, 전화번호 및 이메일 주소]에게 연락해주시기 바랍니다. [주택 단지 또는 커뮤니티 이름]은 요청의 처리를 위해 요청자에게 LAD에 정의된 장애가 있다는 사실과 요청자에게 거주지를 사용하고 즐길 기회가 평등하게 제공될 수 있도록 하기 위해 요청된 조정 또는 변경이 필요한지 확인해주는 증명 문서를 담당 의사나 정신 건강 전문가로부터 요구할 수 있습니다. 의료 정보를 포함하여 그러한 요청과 관련된 모든 요청 사항과 정보는 법률에 따라 공개할 의무가 있는 경우가 아니라면 비밀로 유지됩니다.

[주택 단지 또는 커뮤니티 이름]는 그러한 요청에 대해 신속한 결정을 내리고 결정 내용을 서면으로 제공합니다. 만약 [주택 단지 또는 커뮤니티 이름]에서 그러한 조정 또는 변경 요청을 허용할 수 없다면, 요청자가 수용할 수 있는 대안을 찾기 위한 시도를 할 것입니다.

요청을 제출한 사람에 대해서는 본 정책 아래 조정 또는 변경 요청을 제출했다는 이유로, 또는 본 정책이나 LAD에 따라 권리를 행사하려고 했다는 이유로 보복할 수 없으며 보복해서도 안 됩니다.

조정 또는 변경 요청이 불법적으로 거부되었거나 부당하게 지연되었다고 의심된다면 www.NJCivilRights.gov 또는 1-866-405-3050 으로 뉴저지 주민권국에 연락하실 수 있습니다. 민원은 주거 제공자로부터 임대 요청이 거부된 날로부터 180 일 이내에 뉴저지 주민권국에 제출되어야 합니다.