



*Eta New Jersey*

BIWO PWOKIRÈ JENERAL LA  
DEPATMAN LWA AK SEKIRITE PIBLIK  
DIVIZYON DWA SIVIL  
31 CLINTON STREET, 3RD FLOOR  
NEWARK, NJ 07102

ANDREW J. BRUCK  
*Pwokirè Jeneral enterimè*

PHILIP D. MURPHY  
*Gouvènè*

SHEILA Y. OLIVER  
*Lt. Gouvènè*

POU: Mèt Pwopriyete

SOTI NAN MEN: Andrew J. Bruck, Pwokirè Jeneral enterimè, Eta New Jersey  
Rosemary DiSavino, Direktè Adjwen, Divizyon Dwa Sivil NJ

DAT: Desanm 2021

SIJÈ: Lwa Diskriminasyon Lojman

Komisyon Imobilye New Jersey (REC) mande pou chak koutye oswa vandè ki gen lisans ou bay lis pwopriyete w la yon kopi avi sa a. Objektif la se ede w respekte Lwa New Jersey Kont Diskriminasyon (Law Against Discrimination, LAD) ak Lwa sou Chans Ekitab nan Lojman (Fair Chance in Housing Act, FCHA) (anvigè 1ye janvyè 2022).

**Lwa Kont Diskriminasyon:**

Dapre LAD a, se ilegal pou fè diskriminasyon kont yon achtè oswa lokatè potansyèl oswa aktyèl akòz ras aktyèl oswa konnen, relijyon, orijin nasyonal, nasyonalite, zansèt, gwosès oswa bay tete, sèks, idantite oswa ekspresyon sèks, oryantasyon seksyèl, estati familyal (defini kòm pran swen oswa gad yon timoun ki poko gen 18 an oswa ansent), andikap, responsablite pou sèvis nan Fòs Ame Ozetazini, sityasyon matrimonyal, estati inyon sivil, oswa estati patenarya domestik. Se ilegal tou pou fè diskriminasyon kont yon achtè oswa lokatè potansyèl oswa aktyèl akòz nenpòt sous revni legal yo dwe itilize pou peman lokasyon oswa ipotèk. Epi se ilegal pou fè, enprime, oswa pibliye nenpòt deklarasyon, ki gen ladan reklam enprime ak afiche sou entènèt, ekspriye nenpòt preferans, limit, oswa diskriminasyon ki baze sou nenpòt nan karakteristik sa yo pwoteje.

LAD la aplike nan yon pakèt aktivite, tankou piblisite, vann, lwe, lwe, soulwe, bay, epi montre pwopriyete (ki gen ladan tè louvri). Men kèk pwoblèm ki parèt souvan nan ranfòsman LAD a:

- Entèdiksyon sou diskriminasyon ki baze sou sous revni legal vle di, pa egzanp, yon pwopriyete pa ka rejte yon lokatè potansyèl paske li gen entansyon peye ak sibvansyon oswa bon pwogram federal, eta, oswa lokal asistans lokasyon ki gen ladann Seksyon 8 bon chwa lojman, Pwogram Asistans pou Lwaye pou Ijans COVID-19 (COVID-19 Emergency Rental Assistance Program, CVERAP), Pwogram Asistans pou Lwaye Leta (State Rental Assistance Programs, SRAP),



<http://www.njcivilrights.gov>

New Jersey is an Equal Opportunity Employer



asistans pou lokasyon tanporè (temporary rental assistance, TRA), Pwogram Prevansyon Degèpisman (Eviction Prevention Program, EPP), benefis chomaj, sipò pou timoun, pansyon alimentè, ak revni sekirite siplemantè. Yon founisè lojman pa ka fè piblisite pou yon pwopriyete nan okenn fason ki fè diskriminasyon selon sous revni legal, tankou lè li poste piblisite ki endike, dirèkteman oswa endirèkteman, yon refi pou aksepte, oswa eksprime nenpòt limit sou, bon oswa sibvansyon. Pa egzanp, piblisite ki di “Pa gen Seksyon 8,” “TRA pa aksepte,” oswa “Propriété sa a pa apwouve pou Seksyon 8” vyole LAD la. Anplis de sa, founisè lojman yo dwe kalkile nenpòt kondisyon revni minimòm, estanda finansye, oswa estanda revni ki baze sèlman sou pòsyon nan lwaye a dwe peye pa lokatè a, olye ke tout kantite lwaye a.

- LAD la entèdi asèlman ki baze sou patipri nan lojman, tankou arasman seksyèl. Si yon lokatè ap sibi asèlman ki baze sou patipri ki kreye yon anviwonman ostil, epi si founisè lojman an te konnen oswa te dwe konnen sa, founisè lojman an dwe pran mezi rezonab pou sispann li. Sa gen ladann arasman lòt lokatè ak ajan oswa anplwaye yon founisè lojman. “Quid pro quo” asèlman seksyèl—pa egzanp, kote yon sipèentandan bilding mande sèks oswa favè seksyèl kòm yon kondisyon pou fè reparasyon ki nesesè yo—yo entèdi tou.
- Founisè lojman yo dwe akomode yon fason rezonab lokatè ki gen andikap sof si fè sa ta yon fado twòp pou operasyon yo. Pa egzanp, si yon lokatè montre li gen yon andikap epi li nesesè pou kenbe yon bèt sipò emosyonèl pou bay yo yon opòtinite egal pou yo itilize ak jwi kay la, founisè lojman an dwe pèmèt bèt sipò emosyonèl la, menm malgre yon “pa gen bèt kay” politik, sof si yo ka montre ke fè sa ta yon fado endetwi.
- Yon règ “pa gen bèt kay” pa ka aplike kont yon moun ki gen yon andikap ki gen yon sèvis oswa yon bèt gid. Yon pwopriyete ka pa mande yon lokatè ki andikape yon frè siplemantè pou kenbe yon sèvis oswa yon bèt gid.
- Pwopriyete yo dwe pèmèt yon lokatè ki gen yon andikap—pou pwòp depans lokatè a—fè modifikasyon rezonab nan lokal la si modifikasyon sa yo nesesè pou bay lokatè a opòtinite egal pou itilize oswa jwi kay la.
- LAD entèdi diskriminasyon ki baze sou “estati familyal”—pa egzanp, diskriminasyon kont fanmi ki gen timoun ki poko gen 18 an ak moun ki ansent. Menm jan an tou, pwopriyete yo pa ka sèvi ak restriksyon sou lokasyon ki pa rezonab pou anpeche fanmi ki gen timoun deplase.
- Se yon vyolasyon pou mande enfòmasyon sou oswa pou mande enfòmasyon sou ak/oswa dokimantasyon sou imigrasyon oswa sitwayènte yon lokatè potansyèl oswa yon achtè oswa sitwayènte akòz orijin nasyonal, ras, oswa etnisite aktyèl oswa konnen moun nan, oswa yon lòt fason diskriminasyon sou yon baz konsa, LAD la.
- Jan yo eksplike sa nan dokiman Gid Depatman Lojman ak Devlopman Iben Ozetazini an avril 2016, akòz diferans rasyal ak etnik ki gaye nan sistèm jistis kriminel la, règleman jeneral ki fè tout moun ki gen nenpòt arestasyon anvan oswa kondanasyon kriminel pa elijib pou lwe vyole ni LAD ni Lwa federal sou Lojman Ekitab paske yo gen yon enpak diferan ki baze sou ras oswa orijin nasyonal epi yo pa sipòte pa yon nesesite biznis lejitim. Epi founisè lojman yo pa

ka itilize istwa kriminèl kòm yon pretèks pou fè espre diskriminasyon selon ras oswa orijin nasyonal (pa egzanp, lè yo aplike restriksyon ki baze sou dosye kriminèl kont aplikan lojman Nwa yo men pa aplikan lojman blan yo).

**Sanksyon.** Si ou komèt yon pratik diskriminatwa pou lojman ki vyole LAD la, ou ka sibi penalite jiska \$10,000 pou yon premye vyolasyon, jiska \$25,000 pou yon dezyèm vyolasyon nan senk ane apre premye enfraksyon an, ak jiska \$50,000 pou de oswa plis vyolasyon nan sèt ane.

**Lòt remèd.** Viktim diskriminasyon yo ka refè domaj ekonomik ki gen rapò ak diskriminasyon an (tankou gen pou peye lwaye pi wo pou yon lòt apatman), ansanm ak domaj pou detrès emosyonèl, doulè, ak imilyasyon. Nan ka ki pi grav, yon viktim ka refè tou domaj pinitif.

**Koutye.** Koutye oswa vandè ak ki w mete lis pwopriyete w la dwe transmèt ba w chak òf alekri yo resevwa sou pwopriyete w la. Koutye ak vandè yo gen lisans pa Komisyon Imobilye New Jersey ak aktivite yo sijè a LAD la ansanm ak lwa jeneral byen imobilye nan Eta a ak pwòp règ ak règleman Komisyon an. Koutye a oswa vandè a dwe refize lis ou a si ou endike yon entansyon pou fè diskriminasyon sou nenpòt ki baz LAD la entèdi.

### **Lwa sou Chans Ekitab nan Lojman:**

FCHA entèdi founisè lojman yo mande sou dosye kriminèl aplikan lokasyon yo nan yon premye aplikasyon oswa otreman konsidere dosye kriminèl yon aplikan nan nenpòt fason, jiskaske yo fin fè yon òf lojman kondisyonèl bay aplikan an, ak eksepsyon limite jan lalwa federal egzije sa. Objektif FCHA a se asire ke ansyen prizonye ak moun ki enplike nan sistèm yo gen aksè jis nan lojman atravè eta a.

Pa gen anyen sou FCHA ki egzije pwopriyete oswa founisè lojman yo konsidere dosye kriminèl yon moun nan lojman. Si yon founisè lojman revize istwa kriminèl yon aplikan apre yon òf kondisyonèl, restriksyon espesifik aplike. Yon founisè lojman dwe fè yon analiz endividyèl dosye kriminèl yon aplikan epi li ka refize lojman sèlman si li nesèsè pou retire yon òf kondisyonèl pou satisfè yon enterè sibstansyèl, lejitim ak san diskriminasyon.

Men kèk nan kondisyon espesifik pou founisè lojman yo anba FCHA:

- Founisè lojman yo entèdi pou yo mande sou dosye kriminèl aplikan yo jiskaske yo fin fè yon òf lojman kondisyonèl, eksepte pou kondanasyon pou aktivite kriminèl ki gen rapò ak dwòg pou fabrike oswa pwodiksyon metanfetamin nan lokal lojman asistans federal la, oswa si aplikan an se sijè a yon enskripsyon pou tout lavi nan yon rejis delenkan seksyèl eta a.
- Menm apre yon òf kondisyonèl, yon founisè lojman gendwa pa konsidere arestasyon oswa akizasyon ki pa lakòz yon kondanasyon kriminèl, kondanasyon efase, kondanasyon efase grasa padon egzekitif la, kondanasyon vid oswa otreman anile legalman, jijman jivenil nan delenkans, ak dosye sele.
- Si yon founisè lojman chwazi pou konsidere istwa kriminèl yon aplikan apre yon òf kondisyonèl, yo ka konsidere sèlman:

- Kondanasyon pou touye moun, agresyon seksyèl agrave, kidnaping, mete dife, trafik moun, atak seksyèl, mete an danje byennèt yon timoun an vyolasyon N.J.S.2C:24-4(b)(3);
  - Kondanasyon pou nenpòt krim ki mande pou enskripsyon delenkan seksyèl leta pou tout lavi;
  - Nenpòt ofans 1ye degre akize, oswa lage nan prizon pou ofans sa a, nan 6 ane ki sot pase yo;
  - Nenpòt ofans akizasyon 2yèm oswa 3yèm degre, oswa liberasyon nan prizon pou ofans sa a, nan 4 ane ki sot pase yo; oswa
  - Nenpòt ofans akizasyon 4yèm degre, oswa lage nan prizon pou ofans sa a, nan 1 ane ki sot pase a.
- Pou yon kondanasyon ki ka konsidere, yon founisè lojman dwe fè yon analiz endividyèl ki enkli ladan li:
    - Nati ak gravite ofans lan (yo)
    - Laj aplikan an nan moman ofans lan (yo);
    - Konbyen dènye ofans lan (yo) rive;
    - Nenpòt enfòmasyon aplikan an te bay an favè yo depi ofans lan (yo);
    - Si ofans lan (yo) te rive ankò nan lavni, si sa ta gen enpak sou sekirite lòt lokatè oswa pwopriyete; epi
    - Kit enfraksyon an te rive sou pwopriyete aplikan an te lwe oswa lwe oswa lwe li
- Si founisè lojman an gen entansyon konsidere istwa kriminèl jan FCHA prevwa a apre yon òf kondisyonèl, yo pa kapab aksepte yon frè aplikasyon anvan yo divilge sa a bay aplikan an, epi yo ofri aplikan an yon opòtinite pou bay prèv inexactitudes nan dosye kriminèl yo, lòt prèv reyabilitasyon, oswa faktè atizan. Ou ka ranpli egzijans sa a lè l sèvi avèk Modèl Deklarasyon Divilgasyon an sou sitwèb DCR a, ki jwenn nan [https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Disclosure-Statement\\_12.14.21.pdf](https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Disclosure-Statement_12.14.21.pdf).
- Si founisè lojman an retire yon òf kondisyonèl ki baze sou dosye kriminèl, yo dwe eksplike alekri jistifikasyon yo pou fè sa, ki ka ranpli lè l sèvi avèk Modèl Avi Retrè sou sitwèb DCR a, ki jwenn nan [https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Notice-of-Withdrawal\\_12.15.21.pdf](https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Notice-of-Withdrawal_12.15.21.pdf). Lè sa a, yon aplikan ka mande enfòmasyon founisè lojman an te konte sou yo, epi li ka soumèt enfòmasyon pou atténuation oswa inexactitudes ki gen rapò ak aspè nan dosye kriminèl yo ki ka konsidere anba FCHA, ke founisè lojman an dwe konsidere.
- Si founisè lojman an itilize nenpòt machann oswa yon moun oswa yon antite deyò pou fè yon chèk dosye kriminèl nan non yo, yo dwe pran dispozisyon rezonab pou asire ke vandè a oswa moun oswa antite deyò a ap fè tcheke dosye kriminèl la ki konsistan avèk egzijans FCHA la. Founisè lojman an pral responsab anba FCHA pou konte sou yon ankèt sou istwa kriminèl yon machann oswa yon moun oswa yon antite deyò ki fèt an vyolasyon FCHA si li pa t pran mezi rezonab pou asire konfòmite.

- Founisè lojman yo entèdi pou yo fè diskriminasyon kont moun ki gen dosye kriminèl nan nenpòt piblisite, avi, oswa piblikasyon. Yo pa ka mande aplikan yo tou pou yo soumèt nan tèswò dwòg oswa alkòl, oswa pou yo bay enfòmasyon ki soti nan yon etablisman tretman.

**Sanksyon.** Si w vyole FCHA a, ou ka sibi penalite jiska \$1,000 pou yon premye vyolasyon nan senk ane apre plent lan, jiska \$5,000 pou yon dezyèm vyolasyon nan lespas senk ane apre plent la, ak jiska \$10,000 pou de oswa plis vyolasyon nan yon peryòd sèt ane.

**Lòt remèd.** DCR ka otorize lòt remèd tou selon sikonstans yo.

Pou plis enfòmasyon sou LAD, FCHA, oswa si w gen lòt kesyon sou diskriminasyon nan vant oswa lokasyon pwopriyete reyèl, ki gen ladan fason pou rapòte yon plent, tanpri vizite [www.NJCivilRights.gov](http://www.NJCivilRights.gov) oswa rele liy dirèk pou lojman nou an nan **(866) 405-3050**. DCR gen yon kantite fèy enfòmasyon sou lojman ekkitab ki disponib nan <https://www.nj.gov/oag/dcr/housing.html>. Mesi.



Andrew J. Bruck  
Direktè Adjwen Pwokirè Jeneral



Rosemary DiSavino  
Enterimè, Divizyon Dwa Sivil

DAT: \_\_\_\_\_

Koutye ki gen lisans oswa Vandè:

\_\_\_\_\_  
Non an lèt majiskil

\_\_\_\_\_  
Siyati

Mèt Pwopriyètè:

\_\_\_\_\_  
Non an lèt majiskil

\_\_\_\_\_  
Siyati