



Stan New Jersey

BIURO PROKURATORA GENERALNEGO
DEPARTAMENT PRAWA I BEZPIECZEŃSTWA PUBLICZNEGO
WYDZIAŁ PRAW OBYWATELSKICH
31 CLINTON STREET, 3. PIĘTRO
NEWARK, NJ 07102

ANDREW J. BRUCK
P.O. Prokuratora Generalnego

PHILIP D. MURPHY
Gubernator

SHEILA Y. OLIVER
Zastępca Gubernatora

DO: Właściciele nieruchomości

OD: Andrew J. Bruck, p.o. Prokuratora Generalnego, Stan New Jersey
Rosemary DiSavino, Zastępca Dyrektora, Wydział Praw Obywatelskich NJ

DATA: Grudzień 2021 r.

Temat: Przepisy dotyczące dyskryminacji w zakresie mieszkalnictwa

Komisja ds. Nieruchomości (REC, Real Estate Commission) stanu New Jersey wymaga, aby każdy licencjonowany pośrednik lub sprzedawca nieruchomości, u którego wystawiają Państwo swoją nieruchomość, przedstawił Państwu kopię niniejszego zawiadomienia. Ma to na celu pomóc w przestrzeganiu przepisów przeciwko dyskryminacji (LAD, Law Against Discrimination) stanu New Jersey oraz Ustawy dotyczącej równych szans w mieszkalnictwie (FCHA, Fair Chance in Housing Act) (obowiązuje od 1 stycznia 2022 r.).

Przepisy przeciwko dyskryminacji:

Zgodnie z przepisami LAD nielegalne jest dyskryminowanie potencjalnych lub aktualnych nabywców lub lokatorów ze względu na rzeczywistą lub postrzeganą rasę, religię, pochodzenie narodowe, narodowość, brzemienność lub karmienie piersią, płeć, tożsamość płciową lub ekspresję płci, orientację seksualną, stan rodzinny (definiowany jako opiekę nad dzieckiem do lat 18 lub bycie w ciąży), niepełnosprawność, obowiązek służby wojskowej w Siłach Zbrojnych Stanów Zjednoczonych, stan cywilny, stan związku cywilnego lub związku partnerskiego. Również nielegalna jest dyskryminacja potencjalnych lub aktualnych nabywców lub lokatorów ze względu na źródło legalnego dochodu wykorzystywanego na pokrycie wynajmu lub rat kredytu hipotecznego. Nielegalne jest również tworzenie, drukowanie lub publikowanie jakichkolwiek oświadczeń, w tym drukowanych ogłoszeń i postów online wyrażających jakiejkolwiek preferencje, ograniczenia lub dyskryminację dotyczące którejkolwiek z wymienionych powyżej chronionych cech.

Przepisy LAD dotyczą szerokiego zakresu aktywności, takich jak reklama, sprzedaż, wynajem, leasing, podnajem, przypisywanie i pokazywanie nieruchomości (w tym nieruchomości gruntowej). Poniżej przedstawiono kilka kwestii, które regularnie występują przy egzekwowaniu przepisów przeciwko dyskryminacji:

- Zakaz dyskryminacji ze względu na źródło legalnego przychodu oznacza przykładowo, że właściciel nieruchomości nie może odrzucić potencjalnego lokatora z powodu planów płacenia za pomocą dotacji lub bonów zapewnianych przez federalne, stanowe lub lokalne programy pomagające w wynajmie w tym bony sekcji 8, program CVERAP (COVID-19 Emergency Rental Assistance Program), stanowy program wsparcia wynajmu SRAP (State Rental Assistance Program), wsparcie wynajmu



<http://www.njcivilrights.gov>

New Jersey is an Equal Opportunity Employer



krótkoterminowego (TRA), program zapobiegania eksmisjom (EPP), zasiłki dla bezrobotnych, alimenty i alimenty na dzieci oraz uzupełniające zasiłków z ubezpieczeń społecznych. Właściciel nieruchomości nie może także reklamować nieruchomości w żaden sposób, który dyskryminowałby ze względu na źródło legalnego dochodu, w tym poprzez zamieszczanie ogłoszeń zawierających bezpośrednio lub pośrednio odmowę przyjęcia bonów lub subwencji lub wyrażających jakiegokolwiek ograniczenia w tym zakresie. Na przykład, reklamy, które stwierdzają „Brak sekcji 8”, „Nie przyjmujemy TRA” lub „Ta nieruchomość nie została zatwierdzona do sekcji 8” naruszają LAD. Dodatkowo właściciele nieruchomości muszą obliczyć wszystkie minimalne wymagania dochodowe, standardy finansowe lub standardy dochodowe na podstawie tylko części czynszu do zapłacenia przez najemcę, a nie całej kwoty czynszu.

- Przepisy LAD zakazują stronniczego nękania w mieszkalnictwie, w tym molestowania. Jeżeli lokator doświadcza stronniczego nękania, które tworzywo nieprzyjazne środowisko i jeżeli dostawca usług mieszkaniowych wie lub powinien wiedzieć o tym, musi podjąć kroki w racjonalnym zakresie, aby je powstrzymać. Obejmuje to nękanie przez innych najemców oraz agentów lub pracowników dostawcy usług mieszkaniowych. Molestowanie seksualne „quid pro quo”, gdy nadzorca budynku domaga się seksu lub przysług seksualnych jako warunku dokonania koniecznych napraw - jest również zabronione.
- Właściciele nieruchomości muszą w uzasadnionym zakresie dostosować się do lokatorów z niepełnosprawnościami, o ile nie będzie to nadmiernym obciążeniem dla ich działalności. Na przykład, jeśli najemca wykaże występowanie niepełnosprawności oraz fakt, że trzymanie zwierzęcia wspierającego emocjonalnie jest konieczne, aby zapewnić mu równe szanse korzystania z mieszkania i czerpania z niego przyjemności, właściciel mieszkania musi zezwolić na trzymanie zwierzęcia wspierającego emocjonalnie, pomimo polityki „zakazu trzymania zwierząt domowych”, chyba że może wykazać, że byłoby to nadmiernym obciążeniem.
- Zasada „zakazu trzymania zwierząt domowych” nie może być egzekwowana wobec osób z niepełnosprawności, które mają zwierzę służbowe lub zwierzę przewodnika. Właściciel nieruchomości nie może także obciążać lokatora z niepełnosprawnością dodatkową opłatą za trzymanie zwierzęcia służbowego lub przewodnika.
- Właściciele nieruchomości muszą pozwolić lokatorowi z niepełnosprawnością – na koszt lokatora – wprowadzić uzasadnione modyfikacje w lokalu, o ile takie modyfikacje są potrzebne lokatorowi, żeby zapewnić mu równe szanse w korzystaniu lub cieszeniu się z mieszkania.
- Przepisy LAD zabraniają organizacji ze względu na „stan rodzinny” – na przykład dyskryminacji wobec rodzin z dziećmi poniżej 18 roku życia oraz osób w ciąży. Właściciele nieruchomości nie mogą także stosować nieuzasadnionych ograniczeń dotyczących obłożenia nieruchomości w celu uniemożliwienia wprowadzenia się rodzinom z dziećmi.
- Selektywne dopytywanie się lub żądanie informacji i/lub dokumentacji potencjalnego lokatora lub nabywcy o status imigracyjny lub obywatelski ze względu na rzeczywisty lub postrzegany kraj pochodzenia, pochodzenie rasowe lub etniczne albo inne sposoby dyskryminacji z tych względów, stanowi naruszenie przepisów LAD.
- Jak wyjaśniono w dokumencie kierunkowym Departamentu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Stanów Zjednoczonych z kwietnia 2016 r ze względu na rozpowszechnione różnice rasowe i etniczne w systemie sprawiedliwości, ogólne zasady, które sprawiają, że wszystkie osoby z jakimikolwiek wcześniejszymi aresztami lub wyrokami karnymi są nieuprawnione do wynajmu stanowią naruszenie zarówno przepisów

LAD, jak i Ustawy FCHA ponieważ w sposób niewspółmierny wpływają na osoby ze względu pochodzenie rasowe lub kraj pochodzenia i nie są traktowane jako uzasadniona konieczność biznesowa. A dostawcy usług mieszkaniowych nie mogą wykorzystywać informacji o karalności jako pretekstu do intencjonalnej dyskryminacji ze względu na pochodzenie rasowe lub kraj pochodzenia (na przykład stosując ograniczenia oparte na informacjach o karalności wobec czarnych kandydatów, ale nie wobec kandydatów białych).

Kary W przypadku praktyk dyskryminacyjnych stanowiących naruszenie przepisów LAD, możesz podlegać karom do 10 000 USD za pierwsze naruszenie, do 25 000 USD za drugie naruszenie w ciągu pięciu lat od pierwszego oraz do 50 000 USD za dwa lub więcej wykroczeń w trakcie siedmiu lat.

Inne środki zaradcze Osoby doświadczające dyskryminacji mogą ubiegać się o odszkodowanie ekonomiczne związane z dyskryminacją (na przykład będąc zmuszonymi do płacenia wyższego czynszu za inną jednostkę), jak również odszkodowanie za stres emocjonalny, ból i upokorzenie. W bardziej rażących przypadkach ofiara może również dochodzić odszkodowania za krzywdę moralną.

Pośrednicy Pośrednicy lub sprzedawcy, u których wystawiają Państwo swoją nieruchomość muszą przekazać Państwu każdą otrzymaną pisemną ofertę dotyczącą Państwa nieruchomości. Pośrednicy i sprzedawcy są licencjowani przez komisję ds. nieruchomości (Real Estate Commission) stanu New Jersey podlegają przepisom LAD, jak również ogólnym przepisom stanowym dotyczącym nieruchomości oraz własnych zasad i przepisów komisji. Pośrednicy i sprzedawcy muszą odmówić wystawienia oferty, jeżeli wykażą Państwo zamiar dyskryminowania na jakiegokolwiek podstawie zabronionej przepisami LAD.

Ustawa dotycząca równych szans w mieszkalnictwie (FCHA):

Ustawa FCHA zabrania dostawcom usług mieszkaniowych zadawania kandydatowi do wynajmu pytań o informacje o karalności we wstępnej aplikacji oraz uwzględnienia informacji o karalności kandydata w jakikolwiek sposób do momentu złożenia kandydatowi warunkowej oferty mieszkania z ograniczonymi wyjątkami, zgodnie z wymogami prawa federalnego. Celem ustawy jest zapewnienie, że wcześniej uwięzione i włączone w wymiar sprawiedliwości osoby mają równy dostęp do mieszkań w stanie.

Żaden z zapisów ustawy nie wymaga od właścicieli mieszkań ani dostawców usług mieszkaniowych uwzględnienia informacji o karalności danej osoby w związku z mieszkalnictwem. Jeżeli dostawca usług mieszkaniowych przeprowadza ocenę informacji o karalności kandydata po ofercie warunkowej, obowiązują konkretne ograniczenia. Dostawca usług mieszkaniowych musi przeprowadzić spersonalizowaną analizę informacji o karalności kandydata i może odmówić mieszkania, jeżeli wycofanie oferty warunkowej jest konieczne w celu spełnienia istotnego, uzasadnionego i niedyskryminującego interesu.

Poniżej przedstawiono konkretne wymagania dla dostawców usług mieszkaniowych na mocy ustawy FCHA:

- Dostawcom usług mieszkaniowych nie wolno pytać kandydatów o informacje o karalności do momentu złożenia warunkowej oferty mieszkaniowej, z wyjątkiem skazań związanych z narkotykami w zakresie wytwarzania lub produkcji metaamfetaminy na terenie mieszkania wspieranego federalnie lub jeśli wobec tej osoby obowiązuje dożywotni wymóg rejestracji zgodnie ze stanowym programem rejestracji przestępców seksualnych.
- Nawet po złożeniu oferty warunkowej dostawca usług mieszkaniowych nie można uwzględniać aresztowań ani zarzutów, które nie zakończyły się wyrokiem skazującym, skazań, które uległy zatarciu, skazań wykreślonych na podstawie ułaskawienia wykonawczego, anulowanych i w innych sposób

unieważnionych wyroków skazujących, orzeczeń w sprawie przestępstw/wykroczeń młodocianych oraz utajnionych kartotek.

- Jeżeli dostawca usług mieszkaniowych zdecyduje się uwzględnić informację o karalności kandydata po ofercie warunkowej, mogą jedynie uwzględnić następujące informacje:
 - skazania za morderstwo, napaść na tle seksualnym przy dodatkowych okolicznościach obciążających, porwanie, podpalenie, handel ludźmi, napaść na tle seksualnym, zagrożenie dobru dziecko stanowiące naruszenie przepisu N.J.S.2C:24-4(b)(3);
 - skazanie za dowolne przestępstwo objęte dożywotnim stanowym wymogiem rejestracji przestępców seksualnych;
 - wszystkie przestępstwa I stopnia ścigane z oskarżenia publicznego lub zwolnienia z więzienia za takie przestępstwo w ciągu ostatnich 6 lat;
 - wszystkie przestępstwa II lub III stopnia ścigane z oskarżenia publicznego lub zwolnienia z więzienia za takie przestępstwo w ciągu ostatnich 4 lat; lub
 - wszystkie przestępstwa IV stopnia ścigane z oskarżenia publicznego lub zwolnienia z więzienia za takie przestępstwo w ciągu ostatniego (1) roku.
- Aby dane skazanie zostało uwzględnione, dostawca usług mieszkaniowych musi przeprowadzić zindywidualizowaną ocenę wniosku pod kątem następujących okoliczności:
 - charakter i wagę przestępstw(a)
 - wiek kandydata w dniu przestępstw(a);
 - jak dawno zostało dokonane ostatnie przestępstwo(-a);
 - wszelkie informacje, które kandydat udostępnił na swoją korzyść od czasu przestępstw(a);
 - czy w przypadku ponownego wystąpienia przestępstw(a), miałyby to wpływ na bezpieczeństwo innych mieszkańców lub nieruchomości; oraz
 - czy dokonane przestępstwo(-a) zdarzyło(-y) się lub było(-y) związane z nieruchomością, którą kandydat wynajmował lub dzierżawił
- Jeżeli dostawca usług mieszkaniowych zamierza uwzględnić informacje o karalności zgodnie z wymogami ustawy FCHA po złożeniu warunkowej oferty, nie może przyjąć opłaty za wnioszek przed ujawnieniem tego faktu kandydatowi oraz danie osobie kandydującej możliwość przedstawienia dowodów wykazujących nieścisłości w swoim rejestrze karnym, dowody swojej resocjalizacji i innych czynników łagodzących. To wymaganie można spełnić, korzystając z wzorcowego oświadczenia na stronie DCR, pod adresem: https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Disclosure-Statement_12.14.21.pdf.
- Jeżeli dostawca usług mieszkaniowych wycofa swoją ofertę warunkową na podstawie informacji o karalności, musi wyjaśnić na piśmie uzasadnienie swojej decyzji, co można wzorcowe zawiadomienie o odstąpieniu na stronie DCR, pod adresem: https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Notice-of-Withdrawal_12.15.21.pdf. Kandydat może następnie wnioskować o udostępnienie informacji, na których polegał dostawca usług mieszkaniowych, i złożyć informacje o czynnikach łagodzących lub nieścisłościach w aspektach informacji o ich karalności, które można uwzględniać zgodnie z ustawą FCHA, a następnie je uwzględnić.
- Jeżeli dostawca usług mieszkaniowych wykorzystuje jakiegokolwiek dostawcę informacji lub zewnętrzny podmiot/osobę do sprawdzenia rejestru karnego w swoim imieniu, zobowiązany jest do podjęcia uzasadnionych kroków w celu zapewnienia, że dostawca informacji lub zewnętrzny podmiot/osoba sprawdza rejestr karny zgodnie z wymogami Ustawy. Dostawca usług mieszkaniowych będzie odpowiedzialny zgodnie z ustawą FCHA za opieranie się na dochodzeniu na temat karalności

przeprowadzonym przez dostawcę informacji lub zewnętrzny podmiot/osobę, które zostało przeprowadzone z naruszeniem FCHA, jeżeli nie podjął uzasadnionych kroków w celu zapewnienia zgodności.

- Dostawcy usług mieszkaniowych nie mogą dyskryminować osób z informacjami o karalności w żadnych ogłoszeniach, zawiadomieniach ani publikacjach. Nie mogą również wymagać od kandydatów poddania się testom na obecność narkotyków lub alkoholu, ani dostarczenia informacji z placówki leczniczej.

Kary W przypadku naruszenia przepisów ustawy FCHA możesz podlegać karom do 1000 USD za pierwsze naruszenie, do 5000 USD za drugie naruszenie w ciągu pięciu lat od pierwszego oraz do 10 000 USD za dwa lub więcej wykroczeń w trakcie siedmiu lat.

Inne środki zaradcze Wydział DCR może także zezwolić na inne środki zaradcze w zależności od okoliczności.

Więcej informacji na temat przepisów LAD, uchwały FCHA lub odpowiedzi na inne pytania dotyczące dyskryminacji przy sprzedaży lub wynajmie nieruchomości, w tym informacji na temat składania skargi, można uzyskać odwiedzając stronę www.NJCivilRights.gov lub dzwoniąc na naszą infolinię dot. mieszkalnictwa (Housing Hotline) pod numerem (866) 405-3050. Wydział DCR udostępnia szereg arkuszy informacyjnych dotyczących równych szans w dostępie do mieszkań pod adresem <https://www.nj.gov/oag/dcr/housing.html>. Dziękujemy.



Andrew J. Bruck
p.o. Prokuratora Generalnego,



Rosemary DiSavino
Zastępca Dyrektora, Wydział Praw
Obywatelskich

DATA: _____

Licencjonowany pośrednik lub osoba sprzedająca:

Imię i nazwisko drukowanymi literami

Podpis

Właścicieli nieruchomości:

Imię i nazwisko drukowanymi literami

Podpis