

이달의 공정 주거 팁 - 2021 년 8 월

장애로 인한 과거 범죄 기록에 근거한 주택 신청 거부

세입자: "저는 정신분열증 장애를 앓고 있으며 치료를 받기 전에 약물과 알코올로 자가 약물을 복용했습니다. 몇 년 전 정신병적 증상이 특히 심했을 때, 저는 편집증을 심화시키는 약물로 자진해서 약을 복용했습니다. 그리고 어떤 사람들이 저를 죽이려고 한다고 착각하고 그 사람들로부터 도망가려고 차를 훔쳤습니다. 저는 중범죄로 유죄 판결을 받았고, 전과가 없었기 때문에 일정한 수감기간을 선고받은 뒤 금주 생활 시설에 들어갔습니다. 금주 생활 시설에서 마침내 정신 건강 장애 진단을 받고 치료를 받기 시작했습니다. 이제 안정을 찾았고, 1년 가까이 술을 마시지 않고 깨끗하게 살고 있습니다. 금주 생활 시설을 떠나 삶의 터전을 찾을 준비가 되었습니다. 그런데 유죄 판결에 이르게 한 상황을 설명했음에도 불구하고 범죄 신원 조회를 한 후 여러 아파트에서 거절당했습니다. 한 집주인은 제가 자초지정을 설명해도 조회조차 해주지 않았습니니다. 그들은 단지 범죄전과가 있는 사람은 그 누구라도 신청을 받아들이지 않는다고 했습니다. 범죄 기록으로 인해 임대인이 임대를 거부할 수 있습니까?"

법률상으로는 다음과 같습니다. 공정 주택법은 범죄 기록이 있는 사람에게 임대를 전면 금지하는 것을 금지합니다. 주택 제공자는 적법한 범죄 신원 조회를 실시하겠다고 광고하거나 말 할수 있지만, 전면 금지하는 심사 정책을 만들거나 '중범죄 금지' 또는 '범죄자 금지' 와 같은 임대 광고나 문구를 사용할 수 없습니다. 범죄 기록이 있는 누구의 신청도 받아들이지 않는다고 밝힌 임대주는 명백히 법률을 위반한 것이 됩니다.

주택 제공자는 예비 임차인에 대해 범죄 기록 검사를 할 수 있지만, 단지 형사 전과라는 이유로 신청자를 거부할 수는 없습니다. 연방법에 의해 사안별로 개인을 고려하고, 주택 제공자는 범죄의 성격, 심각성 및 범죄 발생 후 기간과 같은 요인을 고려해야 합니다. 주택 제공자는 실제 사실과 증거를 토대로 결정을 내려야 하며, 일반 범죄 이력에 기반해 느끼는 위협을 이유로 신청자를 거부할 수 없습니다. 몇 년 전에 저지른 비폭력 범죄의 경우 임대 신청을 거부하는 것이 정당화되지 않을 수도 있습니다. 캘리포니아주에서 주택 제공자는 유죄 판결이 주택 제공자의 실질적이고 합법적이며 차별적이지 않은 이해에 직접적이고 구체적인 부정적 영향을 미치지 않는 한, 형사 유죄 판결에 근거하여 신청자를 거부할 수 없습니다. 예를 들어, 주택 제공자는 유죄 판결이 다른 거주자, 주택 제공자의 직원 또는 건물의 안전에 대한 정당한 우려를 제기하는 경우 신청자를 거부할 수 있습니다. 차량 절도 전과의 경우 주민이나 직원의 안전에 대한 우려를 야기하지는 않지만 재산 도난에 대한 우려로 이어질 수는 있습니다. 비록 이것이 합법적인 문제로 간주되더라도 연방 및 주 정부의 공정한 주택법에 따라, 귀하의 신청을 고려할 때 장애의 집주인이 귀하의 정신 건강 장애와 재활 이력을 고려할 수 있는 합당한 편의를 제공하도록 요청할 수 있습니다.

임대인은 주택을 동등하게 사용하고 즐길 수 있는 기회를 허용하기 위해 장애인을 위한 합리적인 편의를 제공해야 합니다. 장애로 인해 필요한 경우, 임대인에게 부당한 부담을 부과하지 않으며 직접적인 위협을 가하지 않으면 편의를 제공하는 것이 합리적인 것이 됩니다. 귀하는 여러 장애의 직접적인 결과로 유죄 판결이 내려졌기 때문에 합리적인 숙소를 요청할 수 있는 근거도 두 가지 이상 있을 수 있습니다.

첫째, 귀하가 범죄를 저질렀을 때 정신병적 증상을 경험했다는 사실은 귀하의 정신 건강 장애와 직접적으로 연관되어 있습니다. 둘째, 캘리포니아 주에서는 과거의 불법적인 약물 사용 역시 장애로 간주됩니다. "이전"과 "현재"의 불법 약물 사용을 구분해주는 엄격한 기간은 없지만, 약물을 거의 1 년 동안 사용하지 않았다는 것은 현재 불법 약물 사용자로 간주되지 않을 가능성이 높다는 것을 의미합니다. 이전의 약물 사용도 차량 절도와 직접적인 관련이 있었기 때문에 장애에 근거해 합리적인 편의를 요청할 수도 있습니다. 그 이후 귀하의 기록이 깨끗하기 때문에, 이것이 귀하의 유일한 형사 유죄 판결이 됩니다. 또한 귀하가 행동 건강 치료를 받고 있기 때문에 귀하가 임차인이 될 수 있도록 숙소를 제공하는 것은 건물에 직접적인 위협이 되지 않습니다.

취해야 할 조치: 먼저, 귀하의 형사 판결이 장애의 직접적인 결과였음을 설명하는 치료 전문가의 서신을 받으십시오. 이 편지는 귀하의 장애가 무엇인지 명시할 필요는 없고 단지 그것이 귀하의 범죄 유죄 판결의 원인이었다는 것을 기술하면 됩니다. 이 서한은 또한 귀하가 행동 건강 치료에 적극적으로 참여하고 있음을 임대주에게 알릴 수 있습니다. 보호관찰 책임자와의 관계가 좋으면 그 책임자로부터 유죄 판결 이후 진행상황을 강조하는 편지를 받는 것도 고려해 볼 수 있습니다.

이 서신을 이미 신청한 부동산의 임대인에게 제공하거나 향후 신청을 위해 준비해 두십시오. 신청서와 편의 요청서를 제출할 것인지 아니면 거절된 경우에만 제출할 것인지는 귀하의 선택입니다. 신청 및 임대 절차 중 언제든지 합리적인 편의를 요청할 수 있습니다.

집주인이 이러한 합리적인 편의 요청을 거부하는 경우, 현지 공정 주택 기관, 캘리포니아 공정 고용 및 주택 부서(DFEH) 또는 미국 주택 및 도시 개발 부서(HUD)에 신고할 수 있습니다. 또한, 전과가 있는 신청자를 받지 않는다고 밝힌 집주인을 이런 기관에 신고할 수 있습니다.

HUD 에 민원을 접수하시려면, 800-669-9777 번으로 전화하시거나,

www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/complaint-process 를 방문하십시오.

DFEH 에 민원을 접수하시려면, 800- 884- 1684 번으로 전화하시거나, www.dfeh.ca.gov/complaint-process/file-a-complaint/ 를 방문하십시오.

공정 주거법은 다음 특성을 근거로 한 거주 차별을 금지합니다: 인종, 종교, 출신 국가, 피부색, 성별, 가족 상황, 장애, 혼인 여부,* 혈통,* 성적 지향,* 성 정체성,* 성별 표현,* 유전 정보* 및 소득원.*

*표시는 캘리포니아 법률이 적용되는 항목이며, 연방법은 적용되지 않습니다. (캘리포니아 법은 대부분의 주거에 대해 시민권, 이민 상태, 그리고 기본 언어에 기반한 차별을 금지합니다.)

고지 사항: 이달의 공정 주거 팀은 오직 교육적인 목적으로 사용되며 법률 자문이 될 수 없습니다. 법적인 조언이 필요하시면 MHAS, 지역 공정주택위원회 또는 본인이 선택한 다른 변호사에게 문의하십시오.

이달의 공정 주거 팀 캠페인은 FHIP 보조 기금 #FEOI1900435 에 따라 주택도시개발부(HUD)가 지원하는 작업을 기반으로 합니다. 본 자료에 제시된 의견, 조사 결과, 결론 또는 권고 사항은 저자의 생각이며 반드시 HUD 의 견해를 반영한 것은 아닙니다.