

有前科人员的住房权利： 了解您在《库克县住房公平交易修正案》下的权利

如需了解更多信息或获取免费法律援助，请联系 Uptown People's Law Center 的 Charles Isaacs
Charlie@UPLCChicago.org • (773) 769-1411

相关法律是什么？

2019 年通过的《库克县住房公平交易修正案》(JHA) 修正了《库克县人权条例》，该修正案禁止基于前科的住房歧视。

该法背后的理由是什么？

该法确保了一百多万有逮捕和定罪记录的居民及其家人有机会在库克县找到一个安身之所。

库克县不再允许住房提供者做什么？

住房提供者（例如业主、物业管理人、公共住房管理部门）不得在房源广告、房源上架要约或招租邀请中排除有前科人员。他们不能在初步申请表中询问您是否有前科（例如逮捕、定罪、重罪），只有在向您发送一份通知，告知您已获得批准，但还需完成背景调查后，他们才可以询问您最近的定罪情况。他们不能根据申请人的逮捕或定罪记录自动拒绝新租或续租。他们不能在租赁中区别对待有这些记录的承租人（如提高租金、减少权利、增加规则等）。

住房提供者能否基于前科拒绝新租或续租？

在某些情况下可以，但这仅限于过去 3 年的定罪，并须遵循以下三步流程：

- 第 1 步** 提供者确定并通知申请人，申请人在所有其他方面（例如，信用评分、承租历史等）都完全符合入住资格，但还需要完成背景调查。
- 第 2 步** 只有经过上一步，提供者才能调查过去 3 年的定罪记录。提供者在 5 个工作日内发送背景调查结果，并且申请人有 5 个工作日的可以对结果提出异议和做出解释，以及提交已完成矫正的证据。
- 第 3 步** 提供者利用申请人提交的任何信息进行个别评估，确定这种定罪和周围环境是否会对建筑物的安全带来“显著风险”。如果拒绝，提供者在 3 天内向申请人发送书面通知，说明做此决定的理由以及申请人如何对决定提出异议。

个别评估包含哪些内容？

个别评估让您有机会讨论您的逮捕或定罪记录，并提供更多信息。提供者会考虑下列因素：(1) 行为的性质、严重性和新近性，(2) 量刑的性质，(3) 定罪数量，(4) 最近一次定罪后经过的时间，(5) 最近一次定罪时的年龄，(6) 申请人已经完成矫正的证据，(7) 申请人的承租历史，(8) 定罪是否与申请人的残疾（如有）有关，以及是否可以合理通融，(9) 其他任何相关因素。

住房提供者是否必须考虑已经完成矫正证据？

是，但他们可以对证据进行核实。例如：完成回归社会项目、就业准备培训、回归社会支持服务、完成教育课程、监狱或其他此类机构的报告、就业和自然人推荐。

哪些记录不在提供者可考虑的范围內？

逮捕、控告或传讯；参与转移或延期起诉计划；封存、抹除或赦免记录；未成年人记录和三年以上的定罪记录。提供者可考虑过去三年的定罪记录，但前提是要让您有机会讨论记录并提供更多信息。

是否有例外情况？

有。提供者可基于以下理由拒绝住房申请，而不进行个别评估：(1) 性犯罪登记要求或 (2) 儿童性犯罪居住限制要求。但提供者不能在其房源广告中单方面宣称“不接受性犯罪者”。补贴住房可能存在少数例外情况（例如，因在联邦补贴住房上生产甲基苯丙胺而被定罪）。

业主何时仍可拒绝您的申请？

(1) 您的申请不满足通常的资格条件，例如收入要求、信用评分或前业主推荐；(2) 基于当前的性犯罪者登记或儿童性犯罪者居住限制予以拒绝；或 (3) 对于过去三年的定罪，提供者在给予您讨论的机会后，确定这种定罪在相应背景下会带来真正的安全风险。

如果拒绝，新租或续租申请人可以做什么？

5-5-3. 在收到背景调查后的 5 个工作日内，提供者必须向申请人提供一份副本（亲自交付、通过挂号信、或通过短信或电子邮件）。然后，申请人有 5 个工作日内时间提交证据，对背景调查结果的准确性或相关性、已经完成矫正的证据或其他缓解因素提出异议。收到异议信息后，提供者有 3 个工作日内时间进行个别评估，然后接受或拒绝申请。

如果申请人认为住房提供者违反了 JHA 该怎么办？

您可以要求其撤销拒绝的决定，或者要求违反该法的提供者支付损害赔偿金。库克县制定了通过其人权委员会[对潜在违法行为进行调查的程序](#)。如果您认为受到了住房提供者的歧视，从歧视事件发生之日起，您有 180 天的时间向该委员会提出投诉：

<https://www.cookcountyil.gov/agency/commission-human-rights-0>

312-603-1100（语音） • 312-603-1101（听障人士专线）

需要免费法律援助时该怎么办？

请联系 Uptown People’s Law Center 的律师 Charles Isaacs。发送电子邮件至 charlie@uplcchicago.org 或致电 (773) 769-1411。我们可以帮助您主张您在《库克县住房公平交易修正案》中的权利。