



Commission On
Human Rights

紐約市住房公平機會告知書：犯罪記錄

自 **2025年1月1日起**，大多數紐約市住房提供者在出租或出售房屋（包括合作公寓和共有公寓）時，基於犯罪前科進行歧視的，均屬違法。

《紐約市住房公平機會法》的保護措施適用於現有租戶和申請人。

法律適用範圍內的住房提供者有下列行為的，即為違反該法律規定

在廣告和申請表中作出有關犯罪背景調查或犯罪記錄的聲明，或在此基礎上表達限制條件

因犯罪前科而區別對待申請人或租戶，《住房公平機會法》允許的情況除外。

法律適用範圍內的住房提供者**絕不得**因犯罪前科而改變銷售或租賃條款。法律適用範圍內的住房提供者**僅可**基於有限種類的定罪情況，**且僅**在遵守《住房公平機會法》規定的情況下，**才可以**撤銷住房邀約或拒絕續簽租約。

《紐約市住房公平機會法》不要求住房提供者進行犯罪背景調查。任何房屋提供者都可以接受租房者或買房者，無需實施以下措施。以下措施僅適用於選擇進行背景調查的法律適用範圍內的住房提供者。



如果法律適用範圍內的住屋提供者選擇進行犯罪背景調查： 您享有相關權利。

法律適用範圍內的住房提供者**必須首先**考慮您的一般住房資格（滿足租賃條款的能力），並提出有條件的住房邀約。**只有在**提供了有條件的住房邀約之後，法律適用範圍內的住房提供者進行犯罪背景調查才是合法的。

在進行犯罪背景調查**之前**，法律適用範圍內的住房提供者必須：

- 向您提出有條件的住房邀約，且
- 向您提供本告知書的副本，解釋您的權利

住房提供者也有責任遵守有關收集和使用個人資訊的法律，如聯邦和本州的《公平信用報告法》。

有條件的住房邀約

有條件的住房邀約是一種**書面租約、租賃協定或出售協定**，其有條件地承諾將一個或多個住房單元提供給租房者或買房者，只能在有限的情況下撤銷。接下來，法律適用範圍內的住房提供者可以選擇：

不進行犯罪背景調查

此時，住房提供者可以最終確定租房意向，或者撤銷租房意向，但須出於合法、非歧視的原由，相關原由與犯罪記錄無關。

進行犯罪背景調查

在您獲得有條件的邀約之前，住房提供者尋求您的犯罪前科或對您的犯罪前科進行審查的，均屬違法。



犯罪背景調查

如果法律適用範圍內的住房提供者在向您發出有條件的邀約後選擇進行犯罪背景調查，他們只能考慮**非常有限**的幾類罪行：

- 在背景調查時需要在性犯罪登記冊上記錄在冊的罪行
- 過去 5 年內的重罪罪行，以下情況除外
- 過去 3 年內的輕罪罪行，以下情況除外

上述 3 年或 5 年從**實際釋放日期或判刑日期**（如果判刑不包括入獄或服刑時間）起算，與緩刑或假釋狀態無關。

法律適用範圍內的住房提供者**絕不能**考慮逮捕或未決案件，或以下情形：

- 已被封存、撤銷、獲行政赦免或殘疾救濟證明，或被依法宣佈無效或撤銷的罪行
- 擾亂治安等違法行為，這些違法行為屬於非刑事犯罪
- 根據聯邦法律或其他州的法律，因與生殖或性別平權照護相關的行為而被定罪，而相關行為在紐約州屬於合法行為的情況
- 根據聯邦法律或其他州的法律，因持有大麻而被定罪，但這在紐約州不構成重罪
- 暫緩起訴 (ACD)
- 裁定為青少年罪犯或青少年違法行為
- 對個人有利的案件終止，包括但不限於無罪釋放、上訴後推翻原判和免除罪責
- 根據聯邦法律或其他州法律做出的與此處所列類似的刑事事項處理。

法律適用範圍內的住房提供者考慮這些類別的資訊即屬違法。此外，根據聯邦住房公平法規，篩選租客公司可能要對住房提供者的歧視性決定負責。

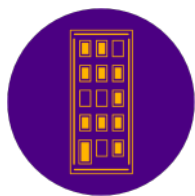


為您的申請提供佐證的權利

在僅考慮可審查的罪行後，法律適用範圍內的住房提供者若要撤銷住房邀約，在保持住房單元開放待租售時，**必須遵循住房公平機會規程**。他們必須採取以下措施：

1. 向您提供一份他們收到和/或審查過的所有犯罪前科資訊的副本
2. 允許您在 5 個工作日內通過以下方式做出回應：
 - 指出前科記錄中的錯誤
 - 辨別任何不應被考慮的資訊（任何不屬於可合法審查的罪行的資訊）
 - 分享有關您的背景、個人和專業推薦的資訊，和/或任何支援您申請的資訊。

在此階段，您無需提供可資佐證您申請的資訊。即使您不提供佐證資訊，住房提供者也必須完成個別化評估。



對您的申請進行個別化評估的權利

法律適用範圍內的住房提供者必須對可審查的罪行以及您按時提交的任何其他資訊進行個別化評估。



法律適用範圍內的住房提供方在進行犯罪背景調查後不得撤銷有條件的住房邀約，但以下兩種**有限情況**除外：

在進行個別化評估後，如果他們以書面形式**同時**表明：

- 存在合法商業利益，且
- 合法商業利益與您的個人履歷相關聯。

如果他們出示了**與犯罪前科無關的新資訊**，對您的租賃資格有影響，且他們在向您發出有條件的住房邀約時並不知情。

合法商業利益

法律適用範圍內的住房提供者的合法商業利益必須具體而客觀。符合特定租賃條款要求是被允許的合法商業利益。純粹的歧視性動機、成見、刻板印象或臆斷永遠不構成合法的商業利益。

法律適用範圍內的住房提供者在表明其合法商業利益的同時，還必須根據您所提供的個人資料，**解釋**相關利益與您的特定個人經歷之間的聯繫，以證明撤銷有條件的住房邀約的決定是合理的。**僅憑定罪事實無法建立這種聯繫。**

以下情況不屬於合法的商業利益，也不成為住房提供者決定撤銷邀約的充分理由：

- 「我不想成為執法熱點」
- 「申請人似乎有可能再次犯罪，我希望租戶安全」。
- 「這是一棟家庭式建築」
- 「我們不想有壞人在附近出沒」
- 「我的租戶不想要罪犯」
- 「我的保險費率會上漲」
- 「我的房產價值會受影響」

撤銷有條件的住房要約

在法律適用範圍內的住房提供者因您的犯罪前科而撤銷有條件的住房邀約之前，**必須**採取以下措施：

1. 對您的可審查罪行**以及**您提供的資訊進行個別化評估
2. 向您提供其收到和/或審查過的所有檔的副本
3. 向您提供一份書面聲明，就以下幾點作出解釋：
 - 根據您的犯罪記錄做出的撤銷決定，**以及**與合法商業利益的聯繫
 - 您的個人資料和情況是如何被考量的

住房提供者可享的豁免

- 《紐約市住房公平機會法》不適用於住房提供者自用的 2 個或 2 個以下房間或單元的房產。
- 包括被要求或被授權採取與犯罪前科有關的特定行動的公共住房管理機構在內的州政府或聯邦政府資助的住房提供者**可以**在不違反《紐約市住房公平機會法》的情況下採取此類特定行動。

如需進一步瞭解《紐約市住房公平機會法》規定的租戶和購房者的權利以及住房提供者的責任，並查看本告知書的多種語言版本，請訪問 [NYC.gov/FairChanceHousing](https://www.nyc.gov/fairchancehousing)。

提示：所有紐約人都有權在住房方面免遭報復。在紐約市，住房提供者因您告知他們您的權利或因您舉報歧視或騷擾行為而對您進行懲罰或給予負面待遇，均屬於違法行為。

