

KNOW YOUR LEGAL RIGHTS AS A RECIPIENT OF HOUSING ASSISTANCE

By law, you are protected from housing discrimination.

The New York State Human Rights Law makes it unlawful to discriminate in housing on the basis of your source of income. This includes all forms of housing assistance (like Section 8 vouchers, HUD VASH vouchers, New York City FHEPS and others), as well as all other lawful sources of income including: Federal, state, or local public assistance, social security benefits, child support, alimony or spousal maintenance, foster care subsidies, or any other form of lawful income.

Housing providers who are covered by the Human Rights Law include landlords, property managers, real estate professionals like brokers, tenants seeking to sublet, and anyone working on their behalf.

Housing providers are not allowed to refuse to rent to you because you receive housing assistance. They are also not allowed to charge you higher rent, or offer you worse terms in a lease, or deny you access to facilities or services that other tenants receive. Housing providers are not allowed to make any statement or advertisement that indicates housing assistance recipients do not qualify for the housing. For example, a housing provider cannot say they do not accept housing vouchers or that they do not participate in a program such as Section 8.

It is lawful for housing providers to ask about income, and about the source of that income, and require documentation, but only in order to determine a person's ability to pay for the housing accommodation or eligibility for a certain program. A housing provider must accept all lawful sources of income equally. It is unlawful to use any form of screening of applicants that has the intent or result of screening out those receiving housing assistance.

If you believe that you have been discriminated against by a housing provider with regard to your lawful source of income, you can file a complaint with the New York State Division of Human Rights.



How to File a Complaint

A complaint must be filed with the Division within one year of the alleged discriminatory act or in court within three years of the alleged discriminatory act. To file a complaint, download a complaint form from www.dhr.ny.gov. For more information or assistance in filing a complaint, contact one of the Division's offices, or call the Division's toll-free HOTLINE at 1 (888) 392-3644. Your complaint will be investigated by the Division, and if the Division finds probable cause to believe discrimination has occurred, your case will be sent to a public hearing, or the case may proceed in state court. There is no fee charged to you for these services. Remedies in successful cases may include a cease-and-desist order, provision of housing that was denied, and monetary compensation for the harm you suffered. You can obtain a complaint form on the website, or one can be e-mailed or mailed to you. You can also call or e-mail a Division regional office. The regional offices are listed on the website.



SEPA SUS DERECHOS LEGALES COMO BENEFICIARIO DE ASISTENCIA PARA VIVIENDA

Por ley, usted está protegido contra la discriminación en la vivienda.

La Ley de Derechos Humanos del Estado de Nueva York establece que es ilegal discriminar en vivienda basado en su fuente de ingresos. Esto incluye todas las formas de asistencia para vivienda (como vales de la Sección 8, vales HUD VASH, FHEPS de la ciudad de Nueva York y otros) y todas las demás fuentes legales de ingresos, incluyendo: asistencia pública federal, estatal o local, beneficios del seguro social, pensión alimenticia, manutención infantil o manutención conyugal, subsidios de crianza temporal o cualquier otra forma de ingreso legal.

Los proveedores de vivienda a los que se aplica la Ley de Derechos Humanos incluyen propietarios, administradores de propiedades, profesionales de bienes raíces como corredores, inquilinos que buscan subalquilar y cualquier persona que trabaje en su nombre.

Los proveedores de vivienda no pueden negarse a alquilarle porque recibe asistencia para vivienda. Tampoco se les permite cobrarle un alquiler más alto, ofrecerle peores términos en un contrato de alquiler, ni negarle el acceso a instalaciones o servicios que reciben otros inquilinos. Los proveedores de vivienda no pueden hacer ninguna declaración ni anuncio que indique que los beneficiarios de asistencia para vivienda no califican para la vivienda. Por ejemplo, un proveedor de vivienda no puede decir que no acepta vales de vivienda o que no participa en un programa como la Sección 8.

Es legal que los proveedores de vivienda pregunten sobre los ingresos y la fuente de esos ingresos y que exijan documentación, pero solo para determinar la capacidad de una persona para pagar el alojamiento o la elegibilidad para cierto programa. Un proveedor de vivienda debe aceptar todas las fuentes legales de ingresos por igual. Es ilegal utilizar cualquier forma de selección de solicitantes que tenga la intención o el resultado de excluir a los que reciben asistencia para vivienda.



Si cree que fue discriminado por un proveedor de vivienda por su fuente legal de ingresos, puede presentar una queja ante la División de Derechos Humanos del Estado de Nueva York.

Cómo presentar una queja

Las quejas se deben presentar ante la División en el plazo de un año desde el presunto acto discriminatorio o ante un tribunal en un plazo de tres años desde el presunto acto discriminatorio. Para presentar una queja, descargue un formulario de queja desde www.dhr.ny.gov. Para obtener más información o asistencia para presentar una queja, comuníquese con una de las oficinas de la División o llame a la LÍNEA DIRECTA gratis de la División al 1 (888) 392-3644. Su queja la investigará la División, y si la División encuentra causa probable para creer que ha ocurrido una discriminación, su caso será enviado a una audiencia pública, o el caso puede proceder en un tribunal estatal. No se cobra por estos servicios. Las compensaciones en casos exitosos pueden incluir una orden de cesar y abstenerse, la provisión del alojamiento negado y compensación monetaria por el daño que sufrió. Puede obtener un formulario de queja en el sitio web, o se le puede enviar uno por correo o por email. También puede llamar o enviar un correo electrónico a una oficina regional de la División. Las oficinas regionales se mencionan en el sitio web.

