

Project Sentinel

公平住宅權利和責任：
服務性及支持性動物



聯邦及各州公平住宅法要求在《禁養寵物》政策上向殘障人士給予便通融，允許殘障人士使用服務性或支持性動物，但此等通融會給住宅提供者造成不合理之負擔的情況除外。



法律

聯邦及州公平住宅法律禁止歧視患殘障的租客或購房者。歧視包括拒絕在規則、政策、慣例或服務上向殘障人士給予合理通融，而此等通融是殘障人士獲得使用和享用住所的平等機會之必需。給予合理通融包括允許殘障人士在其公寓或房屋內飼養服務性或支持性動物。

什麼是服務性或支持性動物？

服務性或支持性動物，是協助殘障人士獨立生活活動的動物。服務性動物不能視為寵物。與《美國殘障人士法》不同，公平住宅法規定此類動物無需經由當地政府、州政府或培訓項目頒發執照、開展認證等，甚至不需經過任何正式培訓。

服務性或支持性動物常用為輔助殘障人士的治療工具。此類動物也可能是治療過程中不可或缺的環節。服務性或支持性動物通常為貓或狗，但租客及其主治醫師可指定任何種類的動物。服務性或支持性動物的叫法不一，包括服務性、情緒支持性、治療型及陪伴型動物等，但此類動物只需滿足公平住宅法律的要求即可，名稱無關緊要。

服務性或支持性動物示例

引導或導盲型動物：作為法律意義上失明人士的出行工具。

導 **聾型動物**：在敲門等聲響時，提醒有嚴重聽力損失或失聰的人士。

介 **助型動物**：輔助行動不便或健康受損的人士。其職責包括馱運、取物、開門、按門鈴、啟動電梯按鈕、幫助人在行走時維持平衡，或在人跌倒後幫助人站起來等等。



癩 **癩警示型動物**：輔助患有癩癩的人士。此類動物可按照主人的需求，或向他人尋求幫助，或在主人昏厥期間在旁守護。有些動物已經可以預知癩癩的發生，並提前警示主人。

陪 **伴型或情緒支持性動物**：輔助患有精神障礙的人士。情緒輔助型動物能夠幫助緩解抑鬱、焦慮、壓力及社交困難等，從而使租客獨立居住，充分利用並享受其居住環境。

《聯邦公平住宅法》定義

殘障人士，指在身體上或精神上已經或曾經受到損害，或被視為在身體上或精神上受到了損害，且嚴重制約一項或多項重要的生活活動。

租客指南

申請服務性或支持性動物住宿：

“**木木**養寵物”單位裏的租客，應當提交一份書面申請，請求針對其殘障情況允許攜服務性或支持性動物入住之通融。

殘障情況與需求證明：

若殘障情況不明顯，且住宅提供者提出要求，租客必須提供有關其殘障情況的書面證明，以及該通融是給予其使用和享用住宅同等機會之必需的書面證明。但是，租客無需透露其殘障的性質。證明通常以租客的醫療或心理健康治療機構用專用抬頭紙出具的簽名信函為上佳，信函中須回答如下問題：

- ☛ 該人士是否為公平住宅法律定義的殘障人士？
- ☛ 依據該醫療機構/醫師的專業意見，該人士是否需要申請通融才能與非殘障人擁有同等的機會使用和享用其住所？

看管：

此類動物必須加以看管，租客/訓練人員必須能夠完全控制此類動物。

清潔規則：

不得允許服務性或支持性動物在公共場所或私人場所便溺，（租客自己家除外）除非租客能立即清理。

出入公共區域或離開租客自己家時，始終攜帶清理服務性或支持性動物糞便的工具。

妥善處理糞便和/或垃圾。

如您在清理糞便時需要協助，請聯絡房東。

房東指南

服務性或支持性動物通融

物業管理或房產業主必須考慮租客提出的有關服務性或支持性動物通融的書面請求，以及租客的醫療或心理健康治療機構出具的書面證明。拒絕此類請求的唯一可接受理由是，如果給予該通融，會在經濟上或管理上給房東造成過度負擔，或改變業主或管理者的業務性質。

費用？

服務性或支持性動物通常表現良好，一般不會造成財產損害。如果造成了任何損害，租客將被追責，常規安全保證金應當足以抵償修理和清潔費用。與服務性動物有關的任何特殊保證金或入住清潔費，均可視為歧視和非法的。

意識培訓

物業管理者及其員工應當接受有關服務性動物政策的適當培訓，包括下列規則：



- 除了明確禁止動物進入的地方外，服務性或支持性動物可隨租客出入樓宇各處。
- 切勿逗弄、餵食或驚嚇服務性或支持性動物。逗弄服務性或支持性動物會使動物分神或迷失方向，致令租客或訓練師被留在原地，失去其動物的輔助。
- 避免談論此類服務性或支持性動物、租客的殘障情況、此前知道的服務性動物或殘障人士等。

殘障情況證明範本



租客可向其醫療機構/主治醫師提供下列信函範本。該信函是醫療結構/主治醫師在證明租客身患殘障時應含信息的範本。醫師、理療師、社會工作者或瞭解租客殘障情況的任何其他第三方均可出具證明信。

Dear Housing Provider:

(Name of tenant) is my client/patient, and has been under my care since (date). I am familiar with his/her history and with the functional limitations related to his/her disability. He/she meets the definition of disabled under the fair housing laws.

To enhance his/her ability to live independently and to fully use and enjoy the dwelling you provide, I am prescribing a service/support animal that will assist (name of tenant) with the functional limitations relating to his/her disability. The service/support animal will facilitate the patient's ability to use and enjoy his/her residence by (describe connection between disability and what the prescribed service/support animal does for disabled person).

Sincerely,

Name of Professional

合理通融申請表範本

該表格可在申請一項合理通融時使用。該表格非強制使用
項，但租客很可能需要書面申請通融條件。管理者必須考慮所有書面的通融申請。

Name:

Phone:

Address:

I have a disability as defined by the fair housing laws. I use a service/support animal to assist me with the functional limitations related to my disability. My service/support animal also enhances my ability to live independently and to fully use and enjoy the dwelling you provide.

Type of service animal: (dog,cat etc.):

I am requesting that you:

- waive your “no pet” policy
- waive your pet weight/height restrictions
- waive your pet deposit/pet related fees requirement
- other:

as an accommodation for my disabilities.

I have attached a letter from my treatment provider verifying that I have a disability and that I have a need for a service/support animal. Please provide a response in writing to my request within two weeks of the date of this letter.

Signed:

Date:



哨兵專案 為您提供幫助

哨兵專案是一個非營利公平住宅機構，致力於為社區成員、住宅提供商和租戶提供公平住宅法律方面的教育和諮詢。我們也調查有關住房歧視的投訴，為經歷住宅歧視者維權。

如果您是一名租客，我們能夠：

- 調查您的投訴
- 幫業主或物業管理者瞭解其法律義務
- 代表您與業主或物業管理者協商
- 幫您向州執法機關或聯邦執法機關提出投訴
- 向您介紹免費的公平住宅律師，獲取進一步法律援助

若您是一名住宅提供者，我們能夠：

- 解釋您在公平住宅法律下的義務
- 為您和/或您的員工開展公平住宅培訓
- 提供額外的教育資源

我們的服務 **完全免費**，無論您的收入高低、移民狀態如何，均可獲得我們的服務。

我們的服務區域：

哨兵專案能夠通過電話或在我們任一地區的辦公室提供協助。我們在下列地區提供協助：

Santa Clara 郡
San Mateo 郡
Stanislaus 郡
Sacramento 郡
West Sacramento 市
Fremont 市
Merced 市



免費熱線：(888)324-7468
傳真：(800) 855-7100

網站：www.housing.org
電子郵件：info@housing.org

Facebook: facebook.com/PSProjectSentinel
Twitter: @ProjSentinel

Project Sentinel 由美國住宅與城市發展部公平住宅倡議計畫和本地社區發展整體補助提供資金支持。