



Fair Chance Access to Housing Ordinance

Ordinance No 13581 C.M.S.

Expands Housing Access for People with Criminal Records

What does this mean for landlords and tenants?



Housing Providers:

Generally prohibits rental housing providers from screening criminal history of applicants during the advertisement, application, selection, or eviction process.

Housing Applicants:

An easier pathway for residents with criminal records to reintegrate and access housing and a strengthening of tenant rights through legal protection.

Main Exceptions

When can they ask for a background check?

- Owner occupied units such as single family homes, duplexes, triplexes, and ADUs (Accessory Dwelling Units).
- Tenants who seek to add a co-tenant.
- Under certain circumstances, the housing provider may review the State's lifetime sex offender registry after a conditional offer has been made, the applicant has consented, and been allowed to provide rebutting information.
- HUD funded units are permitted to conduct limited background checks, if required by federal rules, after the applicant has provided consent and been allowed to provide rebutting information.



Implementation Information



Housing providers have a six month grace period, commencing February 4th, 2020, within which they cannot be held liable for a violation unless a warning has been received.

Enforcement



- Applicants who believe their rights have been infringed in violation of this ordinance can file a complaint with the City and/or file a lawsuit.
- Tenants who seek to provide housing to (a) close family member(s) with criminal history and are denied can file a complaint with the City and/or file a lawsuit.

Violations



- The City may issue civil penalties of up to \$1,000 per violation. If an action is filed and the plaintiff prevails, a court may award damages, attorneys fees, and penalties.
- Information and Forms can be found at <https://www.oaklandca.gov/resources/fair-chance-access-to-housing-ordinance>.

CITY OF OAKLAND
DEPARTMENT OF HOUSING AND COMMUNITY DEVELOPMENT
HOUSING RESOURCE CENTER
250 FRANK OGAWA PLAZA, SUITE 6301 OAKLAND, CA 94601
(510) 238-6182 WWW.OAKLANDCA.GOV



Ordenanza de acceso equitativo a la vivienda

Ordenanza N.º 13581 C.M.S.

Amplía el acceso a la vivienda para las personas con antecedentes penales

¿Qué significa esto para los propietarios y los inquilinos?



Proveedores de vivienda:

De manera general, prohíbe a los proveedores de viviendas de alquiler investigar o considerar los antecedentes penales de los solicitantes durante el anuncio, la solicitud, la selección o el proceso de desalojo.

Solicitantes de vivienda:

Una vía más fácil para que los residentes con antecedentes penales se reintegren y accedan a la vivienda y un fortalecimiento de los derechos de los inquilinos mediante la protección jurídica.

Principales excepciones

¿Cuándo se puede pedir una revisión de antecedentes?

- Unidades ocupadas por el propietario, tales como viviendas unifamiliares, dúplex, triplex y unidades de vivienda accesorias (ADU).
- Inquilinos que buscan añadir un coarrendatario.
- En determinadas circunstancias, el proveedor de vivienda puede revisar el registro vitalicio de delincuentes sexuales del estado después de que se haya hecho una oferta condicional, el solicitante haya dado su consentimiento y se le haya permitido proporcionar información de confirmación contraria.
- A los proveedores de viviendas financiadas por HUD se les permite realizar verificaciones limitadas de antecedentes, si así lo exigen las normas federales, después de que el solicitante haya dado su consentimiento y se le haya permitido proporcionar información de confirmación contraria.

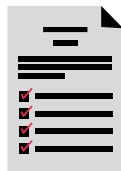


Información sobre la implementación



Los proveedores de vivienda tienen un periodo de gracia de seis meses, a partir del 4 de febrero de 2020, dentro del cual no pueden ser considerados responsables de un incumplimiento a menos que hayan recibido una advertencia.

Cumplimiento y aplicación



- Los solicitantes que crean que sus derechos han sido violados en infracción de esta ordenanza pueden presentar una queja ante la Ciudad y/o presentar una demanda legal.
- Los inquilinos que buscan proporcionar vivienda a un familiar o familiares cercano(s) con antecedentes penales y se les niega la vivienda, pueden presentar una queja ante la Ciudad y/o presentar una demanda legal.

Infracciones



- La Ciudad puede emitir sanciones civiles de hasta \$1,000 por infracción. Si se presenta una acción legal y el demandante prevalece, un tribunal puede conceder una indemnización por daños y perjuicios, honorarios de abogados y sanciones.
- La información y los formularios pueden encontrarse en <https://www.oaklandca.gov/resources/fair-chance-access-to-housing-ordinance>.

CITY OF OAKLAND
DEPARTMENT OF HOUSING AND COMMUNITY DEVELOPMENT
HOUSING RESOURCE CENTER
250 FRANK OGAWA PLAZA, SUITE 6301 OAKLAND, CA 94601
(510) 238-6182 WWW.OAKLANDCA.GOV



住房公平機會條例

C.M.S. 第 13581 號條例

為有犯罪紀錄者擴大住房機會

對房東和租戶來說，這意味著什麼？



房屋提供者：

一般來說，本條例禁止出租房屋提供者在廣告、申請、挑選或迫遷過程中，依據申請人的犯罪紀錄進行篩選。

房屋申請人：

本條例讓有犯罪紀錄的居民循更容易的途徑回歸社會和獲得住房，並透過法律保障來強化租戶權利。

主要的例外情況

什麼情況能要求進行背景調查？

- 屋主自住單戶住宅、雙拼屋、三拼屋或附加居住單位 (Accessory Dwelling Unit, ADU) 的其中一個單位內。
- 租戶有意多加一名共同承租人或室友。
- 在某些特定情況下，房屋提供者在提出有條件的出租合約後，且事先徵得申請人的同意並允許對方提出反駁資料後，即可以查閱州政府的終身性犯罪登錄冊。
- 如果聯邦法規要求調查租戶背景，則 HUD 補助單位提供者在徵得申請人同意且允許對方提出反駁資料後，即可進行有限度的背景調查。



實施資訊



從 2020 年 2 月 4 日開始，房屋提供者有六個月的寬限期；在此期間內，除非收到警告，否則房屋提供者無需為違反條例負法律責任。

執行條例



- 如果申請人相信房屋提供者違反了本條例，導致自己的權利受到侵害，可以向市政府投訴和/或提出訴訟。
- 如果租戶有意向一或多名有犯罪紀錄的近親提供住房，但遭到拒絕時，他們可以向市政府投訴和/或提出訴訟。

違法罰則



- 市政府可以對每次違法處以最高 \$1,000 的民事罰款。如果進入訴訟程序且原告勝訴，法庭可能會判處損害賠償、律師費賠償和罰款。
- 相關資訊和表格請見網站：
<https://www.oaklandca.gov/resources/fair-chance-access-to-housing-ordinance>。

屋崙 (奧克蘭) 市政府
房屋與社區發展部
房屋資源中心

250 FRANK OGAWA PLAZA, SUITE 6301 OAKLAND, CA 94601
(510) 238-6182 WWW.OAKLANDCA.GOV