



立法文本

文件编号：19-2394，版本：2

人际关系委员会于 2019 年 4 月 24 日对第 19-2394 号文件的第二次建议替代案（修正案）
（替代之前颁布的所有版本）

建议的条例修正案

发起人：库克县立法委员会的 BRANDON JOHNSON、LARRY SUFFREDIN 和 JEFFREY R. TOBOLSKI

库克县立法委员会决定将《库克县法典》第 42 章“人际关系”第 42-38 条修正如下：

第 42-38 条 - 住房。

(a) 定义。本章中使用的下列词汇、术语和短语应具有本条赋予的含义，但上下文明确要求适用不同含义的除外：

定罪指由依法组成的陪审团、法院或有管辖权的行政当局对某项罪行的认罪、有罪裁断或认定作出的责任判决。定罪不包括下文定义的“未成年记录”。

有关犯罪历史记录是指有关自然人因犯罪而被逮捕、控告或传讯；参与转移或延期判决计划；根据适用法律封存、抹除或赦免的犯罪记录；未成年记录；以及定罪等信息。

已经完成矫正的证据是指自然人出具或代表自然人出具的任何有关该自然人已经完成矫正或其行为良好的信息，包括但不限于：该自然人圆满遵守其判决的所有条款和条件；法院出具的良好行为证明；雇主推荐；定罪后接受教育或职业或专业培训；完成或积极参与矫正治疗；以及社区组织、顾问或案件管理人、教师、社区负责人、宗教机构或领袖的推荐信，或自定罪以来对该自然人假释/缓刑进行考察的官员的推荐信。

个别评估是指任何人对自然人的定罪历史记录的所有相关因素进行考虑，并判定该历史记录是否会对该自然人履行承租人责任的能力带来负面影响的过程，包括但不限于：

- (1) 作为自然人定罪依据的行为的性质、严重性和新近性；
- (2) 自然人的量刑性质；
- (3) 自然人的定罪数量；
- (4) 自然人最近定罪后经过的时间长短；
- (5) 自然人在最近一次定罪时的年龄；
- (6) 已经完成矫正的证据；以及
- (7) 自然人在定罪之前和/或之后的承租历史

未成年记录是指《伊利诺伊州法典》第 705 章第 405/1-3 条第 (8.1) 款或同等州法律中定义的未成年庭审记录，以及《伊利诺伊州法典》第 705 章第 405/1-3 条第 (3.2) 款或同等州法律中定义的未成年执法记录。

犯罪是指违反任何司法管辖区的任何刑事制定法、条例、法律或法典的行为。

人是指本章第 46-31 条第 (15) 款定义的任何人在库克县境内拥有出售、出租、承租或转租任何住房单位之权利的业主、出租人、转租人、出让人、管理代理人或其他自然人、企业或法人，或代表任何该等自然人、企业或法人工作的任何代理人、经纪人或其他自然人。

不动产交易是指在库克县出售、交换、出租、占用、承租、转租或续租用于住宅用途的不动产，或提供与该等出售、交换、出租、占用、承租、转租或续租相关的服务或公用事业。对于在库克县境内开展的活动或者位于库克县境内的财产，“不动产交易”一词还指在库克县进行住宅不动产经纪或评估以及发放、购买或担保贷款或抵押贷款，或为下列目的提供其他任何经济援助：

- (1) 购买、建造、改进、修葺或维护住宅；或
- (2) 以住宅不动产设立担保。

(b) **禁止事项。**

- (1) **条款和条件。**任何人不得对任何不动产交易的价格、条款、条件或权利设立任何区别对待、歧视或限制，包括基于非法歧视或有关犯罪历史记录而做出参与任何不动产交易或进行续期的决定。
- (2) **歧视性讯息。**任何人不得发布、传播、签发或展示，或使人发布、传播、签发或展示任何与不动产交易有关的，表示或表达任何基于非法歧视或有关犯罪历史记录的非法限制或歧视的通信、通知、广告、标志或其他任何书面内容。
- (3) **上架信息。**任何人不得因非法歧视或有关犯罪历史记录而蓄意和故意拒绝任何自然人检查库克县境内住宅不动产的上架信息。
- (4) **陈述。**任何人不得因非法歧视或有关犯罪历史记录而蓄意和故意向自然人表示不能检查、出售、出租或承租库克县境内实际上可以检查、出售、出租或承租的住宅不动产，或怠于提请自然人注意库克县境内住宅不动产的上架信息，或拒绝允许自然人检查库克县境内的住宅不动产。
- (5) **房地产欺诈。**任何人不得以任何特定种族、肤色、性别、年龄、宗教、残疾、原籍、血统、性取向、婚姻状况、父母身份、退伍军人身份、收入来源、性别认同、住房状况或具有任何有关犯罪历史记录的任何自然人当前或将来进入任何社区而造成的价值损失为由，诱使出售、出租或上架出售或出租库克县境内的住宅不动产。
- (6) **鼓励房地产欺诈。**任何人不得散布或使人散布旨在以社区中自然人的种族、肤色、性别、年龄、宗教、残疾、原籍、血统、性取向、婚姻状况、父母身份、退伍军人身份、收入来源、性别认同或住房状况的预期变化，或具有任何有关犯罪历史记录的任何自然人出现或预期进入该社区为由，从而诱使库克县境内任何住宅不动产的业主出售或出租该业主的不动产的书面材料或声明。
- (7) **制造恐慌。**任何人不得蓄意通过任何方式散布讯息，包括通过电话（不论是否因此进行交谈），以具有任何有关犯罪历史记录或任何特定种族、肤色、性别、年龄、宗教、残疾、原籍、血统、性取向、婚姻状况、父母身份、退伍军人身份、收入来源、性别认同、住房状况的任何自然人当前或将来进入不动产所在社区为由，在库克县境内任何社区的居民中制造恐慌，诱使库克县境内的任何人出售或出租该人在库克县境内的住宅不动产。

- (8) 事先询问。在考虑入住或继续占用住宅不动产的申请时，在确定相关申请人有资格入住或继续占用住宅不动产之前，任何人不得询问、考虑或要求披露有关犯罪历史记录。
- (c) 例外。本条中的禁止事项不适用于以下任何情况：
- (1) 年龄。在下列情况下，将住房出租或出售的对象限定为特定年龄段的自然人：
 - a. 州、地方或联邦政府的某个单位为了该年龄段的人的利益而授权、批准、资助或补贴该住房时；或
 - b. 公寓或社区协会正式记录在案的初始声明将入住对象限定为 50 岁或以上的自然人时，但是，在初始声明完成备案之前拥有或承租某个住房单位的自然人或其家庭成员，只要继续拥有该住房或在该住房中居住，则不视为该人或家庭成员违反该年龄限制。
 - (2) 宗教信仰。宗教组织、协会或社团，或任何由宗教组织、协会或社团运营、监管或控制，或与某个宗教组织、协会或社团联合控制的非盈利性机构或组织，将其以非商业目的拥有或运营的住宅的出售、出租或占用对象限定为同一宗教信仰的自然人，或向该等自然人给予优惠。
 - (3) 单一性别。将住房内房间的出租对象限定为单一性别的自然人。自然人的性别应以该自然人经州认可的任何官方身份证件（包括驾驶证或州身份证）中反映的性别为准。
 - (4) 私人房间。业主出租业主或其家庭成员居住的私人住宅中的一个或多个房间，或在业主或其家庭成员离家并计划返回业主的私人住宅居住时，按不超过 12 个月内的离家期间出租该私人住宅中的一个或多个房间。
 - (5) 特定定罪记录。基于以下理由拒绝入住或继续占用住宅不动产：
 - a. 《性犯罪者登记法》（或其他司法管辖区的类似法律）规定的现行性犯罪者登记要求；
 - b. 现行儿童性犯罪者居住限制；或
 - c. 刑事定罪，前提是该人已完成个别评估，并且个别评估表明，根据刑事定罪情况，为了防止对受交易影响的其他人的人身安全和/或财产造成显著风险，需要予以拒绝。库克县人权委员会应颁布实施此项例外的细则。
 - (6) 适用法律。依据联邦或州法律的规定，基于有关犯罪历史记录拒绝入住或继续占用住宅不动产。
- (d) 性骚扰。
- (1) 任何人不得在任何不动产交易中实施性骚扰。
 - (2) 本款所称“性骚扰”，是指任何不礼貌的性挑逗、索要性好处或具有性性质的行为，前提是：
 - a. 服从该行为是自然人的不动产交易的一项明示或暗示条款或条件；
 - b. 自然人是否服从或拒绝该行为是影响该自然人的不动产交易的任何决定的依据；或
 - c. 该行为的目的或效果是实质性干扰自然人的不动产交易，或者产生与不动产交易相关的恐吓、故意或冒犯性环境。

(e) 通知以及对定罪记录提出异议的机会。

(1) 业主根据定罪情况拒绝入住或继续居住之前，必须首先向该自然人提供充分的通知，并使其有机会对定罪的准确性和相关性提出异议。

(2) 为遵守第 (1) 项的规定，业主必须：

- a. 在拒绝入住或继续居住之前，向该自然人提供承租人选择标准的副本、所依赖的任何犯罪背景调查的副本，以及对定罪准确性和相关性提出异议的机会；
- b. 在拒绝入住或继续居住时，书面通知该自然人，说明依据第 42-38 条第 (c) 款第 (5) 项第 (c) 小项，根据定罪情况需要予以拒绝，以防止对受交易影响的其他人的人身安全和/或财产造成显著风险的原因；
- c. 将对结合第 (2) 项第 (a) 小项获得的申请人犯罪历史记录信息的使用或传播，仅限于以符合条例的方式对申请人进行评估。除非法律另有规定，业主必须对该信息保密。

生效日期：条例修正案自 2019 年 12 月 31 日起生效。

第 700 部分 住房公平交易修正案解释细则（2019 年 12 月 31 日 增补）

第 700.100 条 禁止歧视

《库克县人权条例》（“条例”）第二章禁止以下列任何原因为由而非法歧视（定义参见第 42-31 条）任何人：种族、肤色、性别、年龄、宗教、残疾、原籍、血统、性取向、婚姻状况、父母身份、退伍、收入来源、性别认同或住房状况。

此外，根据条例第 42-38 条第 (a) 款之规定，基于犯罪历史记录而歧视申请人的任何书面或非书面住房政策或行为均违反条例。在完成个别评估之前，基于条例第 42-38 条第 (a) 款定义的犯罪历史记录歧视申请人的任何书面或非书面住房政策或行为均违反条例。

本条中的任何内容均不得解释为禁止住房提供者依据联邦或州法律的要求，基于刑事定罪记录拒绝向申请人提供住房。

第 710 小部分 授权和适用范围

第 710.100 条 授权

库克县人权委员会（以下简称“委员会”）依据条例第 42-34 条第 (e) 款第 (5) 项和第 42-38 条第 (c) 款第 (5) 项第 (c) 小项授予其采纳必要的细则以行使委员会的权力的授权，特此采纳本细则。

第 710.110 条 适用范围

本细则应自条例的《住房公平交易修正案》（第 19-2394 号）生效之日起生效，仅适用于因在修正案生效当日或之后发生的行为而引起的权利请求。

第 720 小部分 定义

第 720.100 条 工作日

“工作日”是指除任何星期六、星期日或者联邦或伊利诺伊州法定假日之外的任何日期。

第 720.120 条 显著风险

第 42-38 条第 (c) 款第 (5) 项第 (c) 小项所称“显著风险”，是指损害其他居民人身安全的可能性和/或造成严重财产损失的可能性。如果申请人是有残疾的人，“显著风险”必须基于

(a) 客观证据和 (b) 无法通过合理的通融减小或消除任何声称的风险的结论。

第 720.130 条 个别评估

第 42-38 条第 (a) 款所称“个别评估”，是指任何人对自然人过去三 (3) 年定罪记录的所有相关因素进行考虑的过程。对于超过三年的定罪，不需要进行个别评估。在进行个别评估时可予以考虑的因素包括但不限于：

- (1) 刑事犯罪的性质和严重程度，及其新近性；
- (2) 量刑的性质；
- (3) 申请人的刑事定罪数量；
- (4) 申请人最近定罪以后经过的时间长短；
- (5) 自然人在刑事犯罪时的年龄；
- (6) 已经完成矫正的证据；
- (7) 自然人在定罪之前和/或之后的承租历史；
- (8) 刑事定罪是否与申请人的残疾有关，或者是申请人残疾的结果；以及
- (9) 如果申请人是残疾人，是否可以通过合理的通融来缓解任何声称的显著风险。

第 720.140 条 相关性

第 42-38 条第 (e) 款第 (2) 项所称“相关性”，是指自然人的定罪记录使申请人可能对他人的人身安全和/或财产构成显著风险的程度。

第 720.150 条 承租人选择标准

第 42-38 条第 (e) 款第 (2) 项第 (a) 小项所称“承租人选择标准”，是指用于评估申请人是否有资格入住或继续居住的条件、标准和/或政策。有关申请人过去三 (3) 年定罪记录的条件、标准和/或政策仅在住房申请人通过资格预审后适用。这些标准必须解释如何对申请人过去三 (3) 年的刑事定罪记录进行评估，以确定其定罪记录是否会对人身安全或财产构成显著风险。

第 730 小部分 两步承租人筛选流程

第 730.100 条 承租人选择标准通知和筛选流程

在接受申请费前，住房提供者必须向申请人披露以下信息：

- (A) 承租人选择标准，说明如何评估申请人
以确定是否向申请人出租房屋；
- (B) 申请人有权提供证据证明其定罪记录中存在不准确之处，或提供下文第 740.100 条第 (B) 款中所述的已经完成矫正的证据和其他缓解因素；以及
- (C) 委员会程序规则第 700 部分的副本，或委员会网站链接，并附上委员会的地址和电话号码。

第 730.110 条 第一步：资格预审

在完成资格预审程序，并且住房提供者确定申请人已满足其他所有住房或继续占有的申请标准之前，任何人不得询问、考虑或要求披露刑事定罪记录。

第 730.120 条 资格预审通知

住房提供者一旦确定申请人满足住房的资格预审标准之后，住房提供者应通知申请人已满足筛选程序的第一步，接下来将执行或请求执行犯罪背景调查。

第 730.130 条 第二步：犯罪背景调查

住房提供者在发送第 730.120 条要求的资格预审通知后，可以对通过资格预审的申请人开展犯罪背景调查。

但是，住房提供者不得考虑任何与三 (3) 年以上刑事定罪有关的信息，或与条例第 42-38 条第 (a) 款规定的有关犯罪历史记录相关的信息。

第 740 小部分 定罪异议流程

第 740.100 条 通知

住房提供者必须在获取申请人背景调查结果后五天内，向申请人提供背景调查结果的副本。住房提供者必须通过下列任意一种方式送达通知：(1) 亲自交付、(2) 通过挂号信或 (3) 通过电子通信（例如短信、电子邮件）送达。

第 740.110 条 对定罪准确性和相关性提出异议的机会

一旦住房提供者满足第 740.100 条的要求，申请人将额外获得五 (5) 个工作日的时间出

示证据，对过去三 (3) 年任何刑事定罪的相关信息的准确性或相关性提出异议。

第 740.120 条 异议程序和其他申请人

本细则中的内容不妨碍住房提供者在刑事定罪异议程序待决期间，批准其他通过资格预审的自然人的住房申请。

第 750 小部分 审查流程

第 750.100 条 总则

在给予申请人机会对定罪的准确性和/或相关性提出异议后，住房提供者应根据本细则第 720.120 条至 720.140 条的规定进行个别评估，以确定该自然人是否会带来显著风险。如果申请人会带来显著风险，则住房提供者可拒绝该自然人的住房申请。

第 750.110 条 例外

住房提供者必须在根据刑事定罪记录拒绝自然人的住房申请之前进行个别评估，但以下情况除外：

- (A) 《性犯罪者登记法》（或其他司法管辖区的类似法律）规定的现行性犯罪者登记要求；以及/或者
- (B) 现行儿童性犯罪者居住限制。

第 750.120 条 禁止考虑的因素

任何人开展本细则第 720.130 条定义的个别评估，不得完全或部分基于住房申请之日前超过 (3) 年的定罪情况，做出任何不利的住房决定。

第 760 小部分 最终决定通知

第 760.100 条 作出决定的期限

住房提供者收到申请人对犯罪背景调查中包含的信息提出的异议或反驳后，必须在三 (3) 个工作日内批准或拒绝自然人的住房申请。

第 760.110 条 书面拒绝通知

- (A) 任何基于定罪而拒绝准予入住或继续居住的决定，必须以书面形式做出，并且必须向申请人解释根据定罪情况需要予以拒绝，以防止对人身安全和/或财产造成显著风险的原因。

(B) 书面拒绝通知还必须附上一份声明，告知住房申请人有权向委员会提出投诉。

第 760.120 条 保密

对于在申请人犯罪背景调查中获得的信息，住房提供者必须限制其使用和分发。住房提供者必须对搜集的任何信息保密，并遵守条例的规定。

第 770 小部分 评估

第 770.100 条 评估和报告

人权委员会应对《库克县人权条例》的《住房公平交易修正案》的实施细则进行评估，以确定是否应修改本细则，以便更好地实现修正案的目的。评估范围应包括，分析从住房提供者获得正面个别评估结果的申请人是否最终获准入住相关单位。这一分析将告知人权委员会是否需要修改本细则，以恢复有关住房提供者应在个别评估过程中保持单位开放的要求。此外，评估还应包括根据《住房公平交易修正案》中提出投诉的相关资料。评估应在 2021 年 3 月 31 日之前完成并公开。



库克县人权委员会

住房公平交易修正案

申请人常见问题*

1. 为什么库克县立法委员会通过了《人权条例》的《住房公平交易修正案》(JHA)?

在大多数城市中, 有任何类型犯罪记录的人, 即使只是逮捕, 也会被不公平地剥夺住房机会。JHA 旨在帮助这些人获得安全、稳定和经济适用的住房。

JHA:

- 1) 禁止业主基于未成年人或成人的逮捕记录拒绝住房申请; 以及
- 2) 要求业主在拒绝任何住房申请之前进行个别评估。

2. 什么是个别评估?

个别评估是一份调查问卷, 其中考虑了自然人过去三 (3) 年定罪情况的所有相关因素。可考虑下列因素。此清单不包括业主可考虑的所有因素:

- 刑事犯罪的性质和严重程度, 及其新近性。
- 量刑的性质。
- 过去三 (3) 年的刑事定罪数量。
- 申请人最近定罪以后经过的时间长短。
- 自然人在刑事犯罪时的年龄。
- 已经完成矫正的证据。
- 自然人在定罪之前和/或之后的承租历史。
- 刑事定罪是否与申请人的残疾有关。
- 如果申请人是残疾人, 是否可以通过合理的通融来减轻任何显著风险。

3. JHA 何时生效?

JHA 于 2020 年 1 月 1 日生效。但是, 库克县立法委员会将修正案的执行推迟到 2020 年 2 月 1 日。

4. JHA 适用的对象是谁？

JHA 适用于不动产交易。不动产交易包括住宅物业的出售、出租、承租、转租和续租。

*有关更多信息，请参见《库克县住房公平交易解释细则》第 700 部分。

住房公平交易修正案

申请人常见问题

5. 犯罪背景是否会导致住房申请自动被拒绝？

不会。业主不能考虑超过三 (3) 年的犯罪历史记录，并且业主必须对任何三 (3) 年以内的犯罪记录进行个别评估。

6. 《住房公平交易修正案》是否有任何例外情况？

有。业主可基于以下任何一项理由，拒绝申请住宅物业的新租或续租：

- 申请人或家庭成员是《性犯罪者登记法》（或其他司法管辖区的类似法律）要求予以登记的现行性犯罪者；
- 申请人或家庭成员是受到居住限制的现行儿童性犯罪者；或
- 申请人或家庭成员在过去三年有刑事定罪记录。在拒绝申请之前，业主必须首先进行个别评估，并证明根据刑事定罪情况，为了防止对人身安全和/或财产造成显著风险，需要予以拒绝。

7. 业主是否必须开展犯罪背景调查？

否。JHA 不要求业主必须开展犯罪背景调查。

8. 如果申请人在过去三 (3) 年内被逮捕但未定罪，逮捕是否可作为拒绝住房申请的依据？

不能。逮捕和定罪是两回事。在评估租房申请时，不得考虑未定罪的逮捕。

9. JHA 承租人筛选流程的要求是什么？

一旦接受申请费，《住房公平交易修正案》要求业主执行两步承租人筛选流程。

第一步：资格预审

在这一步中，业主可以筛选承租人，确定承租人是否满足所有申请标准，例如收入、承租历史、信用评分、宠物等。犯罪背景调查不能在第一步中实施。

完成第一步时，业主必须 1) 根据除犯罪历史记录以外的所有标准对申请人进行资格

住房公平交易修正案

申请人常见问题

预审；或 2) 在未满足资格预审标准时拒绝申请。

第二步：犯罪背景调查

只有在业主确定申请人满足资格预审条件后，才能开展犯罪背景调查。

住房公平交易修正案

申请人常见问题

10. 如果犯罪背景调查显示过去三 (3) 年有定罪记录，会发生什么？

JHA 要求业主完成“个别评估”后才能拒绝住房申请。业主不得考虑超过三 (3) 年的定罪记录。

11. 在完成个别评估时，业主是否需要考虑已经完成矫正的证据？

是的。以下是已经完成矫正的证据的几个例子：

- 完成回归社会项目。
- 完成 GED 或其他教育课程。
- 就业准备培训。
- 矫正机构的报告。
- 帮助回归社会的支持性服务。
- 就业。
- 个人推荐。

12. 业主是否可以核实任何已经完成矫正的证据？

可以，但业主仍须完成评估，然后在 JHA 规定的三 (3) 个工作日内批准或拒绝住房申请。

13. 住房申请被拒绝的申请人是否有权对犯罪背景调查中包含的信息提出异议？

可以。JHA 包含了下文所述的定罪异议程序。

业主必须在收到犯罪背景调查结果后五 (5) 个工作日内，向申请人提供一份副本。背景调查的副本可以亲自交付、通过挂号信、短信或电子邮件送达。

申请人收到背景调查结果后，申请人有五 (5) 个工作日内提供证据，对犯罪背景调查的相关信息的准确性或相关性提出异议。

业主在收到异议信息后有三 (3) 个工作日内接受或拒绝申请。

14. 申请人对背景调查提出异议时，业主是否需要暂留一个住房单位？

否，业主不必暂留一个单位。

15. 业主如何提供最终决定通知？

业主在收到异议信息后有三 (3) 个工作日内接受或拒绝申请。



库克县人权委员会

住房公平交易修正案 业主常见问题*

1. 为什么库克县立法委员会通过了《人权条例》的《住房公平交易修正案》(JHA)?

在大多数城市中, 有任何类型犯罪记录的人, 即使只是逮捕, 也可能被不公平地剥夺住房机会。JHA 旨在帮助这些人获得安全、稳定和经济适用的住房。JHA:

- 1) 禁止业主基于未成年人或成人的逮捕记录拒绝住房申请; 以及
- 2) 要求业主在拒绝任何住房申请之前进行个别评估。

2. 什么是个别评估?

个别评估是一份调查问卷, 其中考虑了自然人过去三 (3) 年定罪情况的所有相关因素。下面的清单列举了一些可考虑的因素。此清单不包括业主可考虑的所有因素。

- 刑事犯罪的性质和严重程度, 及其新近性。
- 量刑的性质。
- 刑事定罪的数量。
- 申请人最近定罪以后经过的时间长短。
- 自然人在刑事犯罪时的年龄。
- 已经完成矫正的证据。
- 自然人在定罪之前和/或之后的承租历史。
- 刑事定罪是否与申请人的残疾有关。
- 如果申请人是残疾人, 是否可以通过合理的通融来减轻任何显著风险。

3. JHA 何时生效?

JHA 于 2020 年 1 月 1 日生效。但是, 库克县立法委员会将修正案的执行推迟到 2020 年 1 月 31 日以后。

4. JHA 适用的对象是谁?

该修正案适用于参与“不动产交易”的人。不动产交易包括住宅物业的出售、出租、承租、转租和续租。

5. 犯罪背景是否会导致住房申请自动被拒绝？

不会。业主不能考虑超过三 (3) 年的犯罪历史记录。

*有关更多信息，请参见《库克县住房公平交易解释细则》第 700 部分。

住房公平交易修正案

业主常见问题

6. 《住房公平交易修正案》是否有任何例外情况？

有。业主可基于以下任何一项理由，拒绝申请住宅物业的新租或续租：

- 申请人或家庭成员是《性犯罪者登记法》（或其他司法管辖区的类似法律）要求予以登记的现行性犯罪者；
- 申请人或家庭成员是受到居住限制的现行儿童性犯罪者；或
- 申请人或家庭成员在过去三年有刑事定罪记录。在拒绝申请之前，业主必须首先进行个别评估，并证明根据刑事定罪情况，为了防止对人身安全和/或财产造成显著风险，需要予以拒绝。

7. 我是否可以在房源广告中说“不接受性侵犯者”或类似话语？

不能。但可以这样说，“不接受登记在案的性犯罪者或受到现行儿童性犯罪者居住限制的人。”

8. 房源广告中不再能够说什么？

业主不能说“不接受重罪犯”、“不接受性犯罪者”、“不接受定罪毒贩子”、“不得有犯罪历史记录”或“不得有逮捕史”。

9. 业主是否必须开展犯罪背景调查？

否，JHA 不要求业主必须开展犯罪背景调查。

10. 如果申请人在过去三 (3) 年内被逮捕但未定罪，逮捕是否可作为拒绝住房申请的依据？

不能。逮捕和定罪是两回事。在评估租房申请时，不得考虑未定罪的逮捕。

11. 处理住房申请有何新要求和/或不同的要求？

业主不能再在住房申请中提供复选框，询问申请人是否有犯罪背景。

住房公平交易修正案

业主常见问题

在接受申请费之前，业主必须提供以下信息：

- 承租人选择标准，说明如何评估申请人。
- 关于申请人有权就对犯罪历史记录的不准确之处提出异议，并提供已经完成矫正的证据或其犯罪背景的其他相关缓解因素的通知。
- JHA 的副本或库克县人权委员会网站的链接。

12. JHA 承租人筛选流程的流程要求是什么？

第一步：资格预审

在这一步中，业主可以筛选承租人，确定承租人是否满足所有申请标准，例如收入、承租历史、信用评分、宠物等。犯罪背景调查不能在第一步中实施。

完成第一步时，业主必须 1) 根据除犯罪历史记录以外的所有标准对申请人进行资格预审；或 2) 在未满足资格预审标准时拒绝申请。

第二步：犯罪背景调查

只有在业主确定申请人满足资格预审条件后，才能开展犯罪背景调查。

13. 如果有两名申请人在同一天提出申请，且两人都“通过资格预审”，我是否可以选择不犯罪记录之人？

不能，在完成两步流程和个别评估之前，不能基于申请人的犯罪历史记录拒绝住房申请。

14. 如果我所在的地方政府也制定了无犯罪或住房妨害条例，该怎么办？

如果您的地方政府为地方自治市，且无犯罪或妨害修正案与《住房公平交易修正案》产生直接冲突，则以地方自治市的法律为准。请记住，大多数妨害法律不适用于新的住房申请。这些法律侧重于消除已经存在的妨害。

15. 申请人有异议时，我是否必须暂留一个住房单位？

否。您不必暂留一个单位。

住房公平交易修正案

业主常见问题

16. 如果犯罪背景调查显示过去三 (3) 年有定罪记录，会发生什么？

JHA 要求业主完成“个别评估”后才能拒绝住房申请。业主不得考虑超过三 (3) 年的定罪记录。

17. 在完成个别评估时，业主是否需要考虑已经完成矫正的证据？

是的。以下是已经完成矫正的证据的几个例子：

- 完成回归社会项目。
- 完成 GED 或其他教育课程。
- 就业准备培训。
- 矫正机构的报告。
- 帮助回归社会的支持性服务。
- 就业。
- 个人推荐。

住房公平交易修正案

业主常见问题

18. 业主是否可以核实任何已经完成矫正的证据？

可以，但业主仍须完成评估，然后在 JHA 规定的三 (3) 个工作日内批准或拒绝住房申请。

19. 住房申请被拒绝的申请人是否有权对犯罪背景调查中包含的信息提出异议？

可以。JHA 包含了下文所述的定罪异议程序。

业主必须在收到犯罪背景调查结果后五 (5) 个工作日内，向申请人提供一份副本。背景调查的副本可以亲自交付、通过挂号信、短信或电子邮件送达。

申请人收到背景调查结果后，申请人有五 (5) 个工作日的提供证据，对犯罪背景调查的相关信息的准确性或相关性提出异议。

业主在收到异议信息后有三 (3) 个工作日的接受或拒绝申请。

20. 业主如何提供最终决定通知？

业主在收到异议信息后有三 (3) 个工作日的接受或拒绝申请。

任何基于定罪而拒绝住房申请或续租的决定，必须以书面形式做出，并且必须向申请人解释需要予以拒绝，以防止对人身安全和/或财产造成显著风险的原因。

21. 如果申请人未对定罪的准确性或相关性提出异议，该怎么办？

即使申请人未对其定罪的准确性或相关性提出异议，业主仍须进行个别评估。

当申请人是受到居住限制的性犯罪者或儿童性犯罪者时，业主无需进行个别评估。

业主只有在审查了申请人过去三年的定罪记录并确定申请人会带来显著风险后，才能拒绝住房申请。

22. 违反 JHA 会受到哪些处罚？

对于库克县人权委员会调查的案件，违反《住房公平交易修正案》的处罚可能包括向投诉人损害赔偿并支付律师费以及委员会的罚款。



库克县人权委员会

住房公平交易修正案

筛选流程

第一步: 资格预审

这一步骤包括检查申请人的征信历史记录、就业、收入、拖欠款项、破产等信息。

如果申请人通过资格预审，则业主进行第二步。



第二步: 犯罪背景调查

这一步骤仅筛选申请人三 (3) 年以内的犯罪历史记录。任何超过三 (3) 年的定罪不得用于拒绝住房申请。如果发现定罪记录，业主必须进行个别评估。

根据个别评估，业主必须将批准或拒绝的决定通知申请人。



第三步： 批准或拒绝以及 异议权

如果申请人通过这两项检查，他们将收到批准通知。如果他们没有通过第一步或第二步，业主可拒绝申请，而申请人有权对拒绝的决定提出异议。

住房公平交易修正案

个别评估工具

个别评估是业主在完成犯罪背景调查后使用的一种评估工具。该工具有助于确定三(3)年追溯期内的犯罪历史记录是否对申请人履行承租责任的能力产生负面影响。此调查问卷并非是一种面面俱到的工具，因此不应将其视为详尽。

应记录个别评估中所有问题的答案，以备日后参考。

- ▶ 犯罪历史记录的行为性质、严重性和新近性如何？
- ▶ 自然人的量刑性质是什么？
- ▶ 自然人的定罪数量是多少？
- ▶ 自然人最近定罪后经过了多长时间？
- ▶ 自然人在最近一次定罪时的年龄是多少？
- ▶ 申请人是否提供了已经完成矫正的证据？
- ▶ 自然人在定罪之前和/或之后的承租历史如何？
- ▶ 刑事定罪是否与申请人的残疾有关，或者是申请人残疾的结果？
- ▶ 我是否还应考虑其他任何相关因素？

住房公平交易修正案

异议处置程序

如果提供了背景调查，则必须在获得背景调查结果后五 (5) 个工作日内，向申请人提高背景调查结果的副本。

业主在申请人通过资格预审前不得考虑与犯罪历史记录有关的任何信息，此外亦不得考虑与超过 (3) 年的犯罪历史记录有关的任何信息。

五 (5) 个工作日



申请人应在 (5) 个工作日内出示证据，以对过去 (3) 年内任何刑事定罪相关信息的准确性或相关性提出异议。

本细则中的内容不妨碍业主在此异议过程中批准其他通过资格预审的人。

五 (5) 个工作日



在给予申请人提出异议的机会后，业主应进行个别评估，以确定该自然人是否会带来显著风险。

个别评估只应考虑在 (3) 三年追溯期内的刑事定罪记录。

三 (3) 个工作日



收到对犯罪背景调查结果的异议信息后，业主必须在 (3) 三个工作日，批准或拒绝自然人的申请。

拒绝必须以书面形式做出并解释原因，其中应包含一份声明，告知申请人有权向委员会投诉。



库克县人权委员会

住房公平交易修正案 通知范本

以下是库克县人权委员会提供的范本。业主必须使用自己的抬头纸向申请人发送通知。该等通知必须亲自交付或通过挂号信或电子通信（短信或电子邮件）送达。

关于有权对准确性或相关性提出异议的通知

尊敬的[申请人]:

随函附上您的犯罪背景调查结果的保密副本。相关记录显示您:

- A. 受到《性犯罪者登记法》（或其他司法管辖区的类似法律）的现行性犯罪者登记要求约束；
- B. 受到现行儿童性犯罪者居住限制；以及/或
- C. 在申请日期之前的三年内有刑事定罪记录。

根据 CCHRC R. 740.110 之规定，您有权从本通知发出之日起五 (5) 个工作日内出示证据，对以下任何信息的准确性或相关性提出异议：1) 过去三年刑事定罪记录；以及/或 2) 显示您受现行性犯罪者登记要求或现行儿童性侵犯者居住限制约束的记录。

相关信息是指表明您不太可能对人身安全或财产构成显著风险的信息。例如您最近取得的文凭、当前的工作推荐信等。

如果您要对上述记录的准确性或相关性提出异议，请将任何支持性证据发送至：

[业主/代理人]

[地址]

[电子邮件]

谨此致意，

[业主]

住房公平交易修正案 通知范本

通过资格预审后的拒绝通知

尊敬的 [申请人]:

谨此通知, 虽然对于位于 [地址] 的物业您收到了您已通过资格预审的通知, 但您的住房申请已被拒绝。

第 1 部分: 拒绝的依据

拒绝您的申请基于以下依据:

- A. 《性犯罪者登记法》(或其他司法管辖区的类似法律) 规定的现行性犯罪者登记要求;
- B. 现行儿童性犯罪者居住限制。
- C. 过去三年(基于您的申请日期) 的刑事定罪对人身安全和/或财产构成显著风险。

(对于基于第 C. 项的拒绝, 请继续阅读第 2 部分。)

第 2 部分: 定罪记录

拒绝您的申请基于以下定罪记录:

第 3 部分: 犯罪背景调查和异议处理

在 [日期] 向您发送了犯罪背景调查结果的副本, 并告知您有权对其中所含信息的准确性和/或相关性提出异议。

- 您未对犯罪背景调查结果所含信息的准确性或相关性提出异议。

住房公平交易修正案 通知范本

- 您对犯罪背景调查结果中刑事定罪准确性提出异议，但没有提供足够的证据（例如公开记录）来支持您的主张。
- 您基于以下理由对定罪的相关性提出异议：

第 4 部分：个别评估

根据 CCHRC R. 750.100 的要求，利用以下因素开展了个别评估：

- 刑事犯罪的性质和严重程度，及其新近性；
- 量刑的性质；
- 申请人的刑事定罪数量；
- 申请人最近定罪以后经过的时间长短；
- 自然人在刑事犯罪时的年龄；
- 已经完成矫正的证据；
- 自然人在定罪之前和/或之后的承租历史；
- 刑事定罪是否与申请人的残疾有关，或者是申请人残疾的结果；如果申请人是残疾人，是否可以通过合理的通融来缓解任何声称的显著风险；以及
- 其他相关因素（如有）：

根据个别评估，经确定您的定罪记录对人身安全和/或财产构成显著风险，因为：

住房公平交易修正案 通知范本

如果您认为自己因犯罪历史记录而受到非法歧视，您有权在非法歧视行为发生后 **180** 天内向库克县人权委员会投诉。该委员会的地址为 **69 W. Washington, Suite 3040, Chicago, IL 60602**。您可以致电 **(312) 603-1100** 或发送电子邮件至 **human.rights@cookcountyil.gov** 联系该委员会。



库克县人权委员会

住房公平交易修正案 定义

工作日是指除任何星期六、星期日或者联邦或伊利诺伊州法定假日以外的任何日期。

定罪指由依法组成的陪审团、法院或有管辖权的行政当局对某项罪行的认罪、有罪裁断或认定作出的责任判决。

有关犯罪历史记录是指有关自然人因犯罪而被逮捕、控告或传讯；参与转移或延期判决计划；根据适用法律封存、抹除或赦免的犯罪记录；未成年记录；以及定罪等信息。

第 42-38 条第 (e) 款第 (2) 项所称**犯罪背景调查**，包括任何含有自然人犯罪背景信息的报告，包括但不限于联邦、州和地方执法机构、联邦和州法院或消费者报告机构出具的报告。

第 42-38 条第 (c) 款第 (5) 项第 (c) 小项所称**显著风险**，是指损害其他居民人身安全的可能性和/或造成严重财产损失的可能性。当申请人是残疾人时，“显著风险”必须基于 (a) 客观证据和 (b) 无法通过合理的通融减小或消除任何声称的风险的结论。

已经完成矫正的证据是指自然人出具或代表自然人出具的任何有关该自然人已经完成矫正或其行为良好的信息，包括但不限于：该自然人圆满遵守其判决的所有条款和条件；法院出具的良好行为证明；雇主推荐；定罪后接受教育或职业或专业培训；完成或积极参与矫正治疗；以及社区组织、顾问或案件管理人、教师、

社区负责人、宗教机构或领袖的推荐信，或自定罪以来对该自然人假释/缓刑进行考察的官员的推荐信。

住房公平交易修正案

定义

第 42-38 条第 (a) 款所称**个别评估**，是指任何人对自然人过去三 (3) 年定罪记录的所有相关因素进行考虑的过程。对于超过三年的定罪，不需要进行个别评估。在进行个别评估时可予以考虑的因素包括但不限于：

- (1) 刑事犯罪的性质和严重程度，及其新近性；
- (2) 量刑的性质；
- (3) 申请人的刑事定罪数量；
- (4) 申请人最近定罪以后经过的时间长短；
- (5) 自然人在刑事犯罪时的年龄；
- (6) 已经完成矫正的证据；
- (7) 自然人在定罪之前和/或之后的承租历史；
- (8) 刑事定罪是否与申请人的残疾有关，或者是申请人残疾的结果；以及
- (9) 如果申请人是残疾人，是否可以通过合理的通融来缓解任何声称的显著风险。

未成年记录是指《伊利诺伊州法典》第 705 章第 405/1-3 条第 (8.1) 款或同等州法律中定义的未成年庭审记录，以及《伊利诺伊州法典》第 705 章第 405/1-3 条第 (3.2) 款或同等州法律中定义的未成年执法记录。

犯罪是指违反任何司法管辖区的任何刑事制定法、条例、法律或法典的行为。

第 42-38 条第 (e) 款第 (2) 项所称**相关性**，是指自然人的定罪记录使申请人可能对他人的人身安全和/或财产构成显著风险的程度。

第 42-38 条第 (e) 款第 (2) 项第 (a) 小项所称**承租人选择标准**，是指用于评估申请

人是否有资格入住或继续居住的条件、标准和/或政策。有关申请人过去三 (3) 年定罪记录的条件、标准和/或政策仅在住房申请人通过资格预审后适用。这些标准必须解释如何对申请人过去三 (3) 年的刑事定罪记录进行评估，以确定其定罪记录是否会对人身安全或财产构成显著风险。