

APRIL IS

FAIR HOUSING MONTH!



The City of Flagstaff, Coconino County Community Services,
& Northern Arizona Council of Governments (NACOG) in
collaboration with Southwest Fair Housing Council are
proud to offer a



FAIR HOUSING & LANDLORD TENANT SEMINAR

WHEN: WEDNESDAY, APRIL 10

WHERE: CITY OF FLAGSTAFF

9:00 AM – 12:00 PM

211 WEST ASPEN AVE.
COUNCIL CHAMBERS



The seminar will provide an overview of Fair Housing Laws
and Landlord Tenants' Rights and Responsibilities.

Real estate "CE" credits available.



SOUTHWEST FAIR HOUSING COUNCIL

WHAT EVERYONE SHOULD KNOW ABOUT FAIR HOUSING

The sale and purchase of a home is one of the most significant events that an individual will experience in their lifetime. It is more than the simple purchase of housing, for it directly impacts the hopes, dreams, aspirations, and economic destiny of those involved. It is for this reason that the Fair Housing Act and other federal and state laws were enacted to guarantee a right to a national housing market free from discrimination based on race, color, religion, sex, disability, familial status, and national origin.

THE LAW

Civil Rights Act of 1866 – The Civil Rights Act of 1866 prohibits all racial discrimination in the sale or rental of property.

Fair Housing Act – With the enactment of the US Civil Rights Act of 1968, fair housing rights became federal law. Title VIII of the Act, as amended by Congress in 1988 prohibits discrimination based upon the race, color, religion, sex, disability, familial status, or national origin of those seeking housing.

In Arizona, state fair housing laws are equivalent to federal law. In some communities, local housing ordinances make it illegal to deny housing based on age, marital status, or sexual orientation. These fair housing laws protect the right of each home seeker and provides equal opportunity in the purchase, sale, rental, leasing, financing, insuring, and advertising of housing.

WHAT HOUSING IS COVERED

The Fair Housing Act covers most housing. In some circumstances, the Act exempts owner-occupied buildings with no more than four units, single-family housing sold or rented without the use of a broker, and housing operated by organizations and private clubs that limit occupancy to members.

HOUSING DISCRIMINATION STILL EXISTS

Despite a wide range of housing opportunities throughout Arizona, the doors of homes, apartments, mobile homes, and condominiums are closed to many because of illegal discrimination. Complaints to and testing by fair housing organizations in Arizona indicate that discrimination is a common practice, frequently undetected by home seekers who are unlawfully denied access to housing. You have the right to expect that housing will be available to you without discrimination or other limitations based on race, color, religion, sex, disability, familial status, or national origin.

SIGNS OF HOUSING DISCRIMINATION

- Refusing to sell, rent, or show available housing.
- Only showing housing in areas where other minorities live.
- Harassment or intimidation.
- Housing advertisements with discriminatory statements or displaying no minorities in group scenes.
- Differing terms for identical dwellings.
- Extensive questioning prior to offering or providing information about the availability of housing.
- Being told the dwellings is not appropriate for your family.
- Terms of availability change between phone contact and your visit.
- You are not contacted after the acceptance of your application.
- House or apartment has an “available” sign but you are told it is not available.
- Refusing to make reasonable accommodation or allow a modification to make the dwelling accessible for a person with a disability.
- Refusing to finance the purchase of a home or to write property insurance, or offering non-standard and unfavorable terms.

SECTION 504

Section 504 prohibits discrimination on the basis of disability in any program or activity that receives financial assistance from any federal agency.

With respect to housing, a housing provider may not:

- Deny or refuse to sell or rent to a person with a disability.
- Impose application or qualification criteria that is different than those required of or provided to persons who are not disabled.
- Impose rental fees or sales prices, and rental or sale terms or conditions that are different than those required of or provided to persons who are not disabled.
- Require persons with disabilities to live only on certain floors
- Deny those with disabilities access to recreational or other public and common use facilities.
- Charge a higher security deposit to a person that uses a wheelchair

AMERICANS WITH DISABILITIES ACT (ADA)

Title II

Covers activities of public entities (state and local governments). It requires public entities to make both new and existing housing facilities accessible to persons with disabilities. Housing covered by Title II of the ADA includes, for example, public housing authorities that meet the ADA definition of “public entity,” and housing operated by States or local government, such as housing on a state university campus.

Title III

Requires that public and common use areas at housing developments are accessible.

Acerca del DEPARTAMENTO DE VIVIENDAS DE ARIZONA

El Departamento de Viviendas de Arizona (ADOH) toma un papel activo en la educación y el entrenamiento de proveedores de viviendas y consumidores de viviendas para asegurar el conocimiento de leyes justas de viviendas. Proveedores de vivienda y consumidores de vivienda que desearían asistir entrenamiento gratuito sobre el Acto de Viviendas Justas y aprender sus responsabilidades y derechos bajo la ley pueden contactar ADOH por 602/771-1000 y pedir para hablar con un Especialista en Viviendas Justas.

Entrenamiento y talleres de viviendas justas son provistos en todo el estado de Arizona. Por lo menos cuatro talleres sobre viviendas son conducidos en cada uno de los 13 condados rurales en Arizona por año con los condados de Pima y Maricopa realizando por lo menos dos talleres por año. La mitad de esos talleres son dirigidos hacia profesionales de viviendas tales como gerentes de sitio, dueños de propiedades, agentes de arrendamientos, prestamistas, y personal de autoridad de viviendas. La otra mitad es dirigida hacia los consumidores de vivienda; no obstante, todas las clases están abiertas a cualquier persona que quiera asistir. Unidades de Educación Continua (CEU) para profesionales de bienes raíces que necesiten llenar este requisito también son provistas.

SI NECESITAS AYUDA

El Southwest Fair Housing Council (SWFHC) (Consejo de Vivienda justa Suroeste) fue establecida en 1986. Es una organización sin fines de lucro y exenta de impuestos basado en Tucson Arizona prestando sus servicios en todo Arizona.

Tucson:

177 North Church St.
Tucson AZ 85701
520-798-1568

888-624-4611 - TOLL FREE
520-670-0233 - TTY

Phoenix:

323 W. Roosevelt St., #1008
Phoenix, AZ 85003
602-252-3423

SI USTED SOSPECHAR DISCRIMINACION

La División de Derechos Civiles de la Oficina del Procurador General de Arizona investiga y resuelve quejas de discriminación de viviendas. Alguien que quisiera registrar una queja debe de contactar uno de los siguientes:

Phoenix:

Arizona Attorney General's Office
Civil Rights Division
2005 North Central Ave.
Phoenix, AZ 85004

602-542-5263 – GENERAL INTAKE LINE
602-542-5002 – TTY
877-491-5742 – TOLL FREE
877-624-8090 – TTY TOLL FREE

Tucson:

Arizona Attorney General's Office
Civil Rights Division
400 W. Congress, #315
Tucson, AZ 85701

520-628-6500 – GENERAL INTAKE LINE
520-628-6872 – TTY
877-491-5740 – TOLL FREE
877-881-7552 – TTY TOLL FREE



Arizona
Department
of Housing

1110 West Washington, Suite 280
Phoenix, AZ 85007
602-771-1000 PHONE 602-771-1001 TTY
www.azhousing.gov



JUSTICIA EN VIVIENDAS

Opportunidad Igual para Todos
No Es Una Opcion...Es la Ley



Arizona
Department
of Housing

LO QUE TODO EL MUNDO DEBE SABER ACERCA DE LA JUSTICIA EN VIVIENDAS

La venta y compra de una casa es uno de los eventos más significativos que un individuo experimentará durante su vida. Es más que una simple compra de una vivienda, porque impacta directamente las esperanzas, los sueños, las aspiraciones y el destino económico de los involucrados. Es por esta razón que el Acto de Justicia en Viviendas y otras leyes federales y estatales fueron promulgados para garantizar el derecho a un mercado de vivienda nacional libre de discriminación basada en raza, color, religión, sexo, incapacidad, estado familiar y origen nacional.

LA LEY

Civil Rights Act of 1866 — The Civil Rights Act of 1866 (El Acto de Derechos Civiles de 1866) prohíbe toda discriminación racial en la venta o alquiler de propiedad.

Acto de Justicia en Viviendas — Con la promulgación del US Acto de Derechos Civiles de 1968, derecho de justicia en viviendas pasó a ser ley federal. Título VIII del Acto, como enmendado por el Congreso en 1988 prohíbe discriminación basada en raza, color, religión, sexo, estado familiar, o origen nacional de los que buscan viviendas.

En Arizona, las leyes de justicia en viviendas son equivalentes a la ley federal. En algunas comunidades, las ordenanzas locales de viviendas hacen ilegal la negación de vivienda basada en la edad, estado matrimonial o orientación sexual. Estas leyes justas de vivienda protegen el derecho de cada buscador de vivienda y proporciona oportunidad igual en la compra, venta, alquiler, arrendamiento, financiación y anuncios de viviendas.

CUALES VIVIENDAS ESTÁN CUBIERTAS

El Acto de Justicia en Viviendas cubre casi todas las viviendas. En algunas circunstancias, el Acto exenta edificios ocupados por el dueño con no más de cuatro unidades, viviendas de una sola familia vendida o alquilada sin el uso de un agente, y viviendas operadas por organizaciones y clubes privados que limitan ocupación a los miembros.

DISCRIMINACIÓN EN VIVIENDAS TODAVÍA EXISTE

A pesar de la amplia escala de oportunidades por toda Arizona, las puertas de casas, apartamentos, casas móviles, y condominios están cerradas para muchas personas por causa de la discriminación ilegal. Quejas para y las pruebas por organizaciones de justicia en viviendas en Arizona indican que la discriminación es una práctica común, frecuentemente no descubierta por los que buscan viviendas que son negados ilegalmente acceso a viviendas. Usted tiene el derecho de esperar que viviendas sean disponibles para si sin discriminación u otra limitación basada en raza, color, religión, sexo, incapacidad, estado familiar, u origen nacional.

SEÑALES DE DISCRIMINACIÓN DE VIVIENDAS

- Rehusar a vender, alquilar o mostrar viviendas disponibles.
- Solamente mostrar viviendas en áreas donde otras minoridades viven.
- Acoso o intimidación.
- Anuncios de viviendas con declaraciones discriminatorias o exhibiendo escenas de grupos sin minoridades.
- Diferentes condiciones para viviendas idénticas.
- Preguntas extensivas previo a ofrecer o fornecer información sobre la disponibilidad de viviendas.
- Siendo informado que la vivienda no es apropiada para su familia.
- Términos de disponibilidad cambian entre su contacto por teléfono y su visita.
- Usted no sea contactado después de la aceptación de su solicitud.
- La casa o el apartamento tiene un aviso de “disponibilidad” pero usted es avisado que no es disponible.
- Rehusando a hacer una acomodación razonable o permitir una modificación para una persona incapacitada.
- Rehusando a financiar la compra de una casa o a extender seguro de propiedad, o la oferta de términos que no sean normales o desfavorables.

SECCIÓN 504

La Sección 504 prohíbe discriminación en la base de incapacidad en cualquier programa o actividad que recibe auxilio financiero de cualquier agencia federal.

Con respecto a viviendas, un proveedor de viviendas no puede:

- Negar o rehusar a vender o alquilar para una persona con una incapacidad.
- Imponer un criterio de solicitud o calificación que sea diferente al que se requiere o es fornecido a personas que no sean incapacitadas.
- Imponer cuotas de alquiler o precios de venta y términos o condiciones de alquiler o venta que sean diferentes de los requeridos de o provistos para personas que no sean incapacitadas.
- Exigir personas incapacitadas a vivir solamente en ciertos pisos.
- Negar a las personas incapacitadas acceso a los servicios de recreo u otro uso público y común.
- Cobrar un depósito de seguro más alto para la persona que use una silla deruedas.

AMERICANS WITH DISABILITIES ACT (ADA) (ACTO DE AMERICANOS CON INCAPACIDADES)

Title II

Cubre las actividades de entidades (gobiernos estatales e locales). Requiere que las entidades públicas hagan accesibles las instalaciones de vivienda, tanto nuevas como ya existentes, a personas con incapacidad. Viviendas cubiertas por el Título II del ADA incluyen, por ejemplo, autoridades de viviendas públicas que llenen la definición de “entidad pública” del ADA y viviendas operadas por los Estados o gobierno local, tal como viviendas en el campus de una universidad estatal.

Title III

Requiere que las áreas públicas y de uso común en urbanizaciones sean accesibles.