Berkeley Rent Stabilization Board
2125 Milvia Street, Berkeley, CA 94704
510-981-7368
rent@cityofberkeley.info

NOTICE TO RENTAL APPLICANTS AND TENANTS

FAIR CHANCE ACCESS TO HOUSING

BERKELEY LAW PROHIBITS RENTAL DISCRIMINATION BASED ON CRIMINAL HISTORY

On March 10, 2020, Berkeley City Council passed the Ronald V. Dellums Fair Chance Access to Housing Ordinance. (B.M.C. 13.106; Ordinance No. 7,692-N.S.). This notice provides information on the Fair Chance Ordinance regarding 1) the rights of tenants and tenant applicants and the requirements of Housing Providers; 2) instructions for submitting a complaint to the City; 3) other types of enforcement actions; and 4) community resources.

WHAT ARE THE RESTRICTIONS AND REQUIREMENTS OF THE FAIR CHANCE HOUSING ORDINANCE?

Protections/Prohibitions (B.M.C. 13.106.040A, 13.106.050A)
Housing Providers are prohibited (with some exceptions and exemptions - see below) from:

- Inquiring about Criminal History
- Requiring disclosure of or authorization to release their Criminal History
- Basing an "Adverse Action" (defined below) on Criminal History
- Indicating that persons with criminal backgrounds will not be considered for housing, including in rental advertisements, application materials, or orally

What qualifies as an Adverse Action (B.M.C. 13.106.030A)
If a Housing Provider takes any of the following actions based on the Criminal or Conviction History of the Applicant or Tenant or Close Family Member:

- Failing or refusing to rent
- Terminating a tenancy
- Reducing a housing subsidy
- Treating an Applicant or tenant differently (e.g. requiring a higher security deposit)
- Disqualifying someone from a rental assistance program (e.g. section 8)
- Failing to allow a close family member (spouse, registered domestic partner, child, sibling, parent, grandparent, grandchild) with a criminal or conviction history to occupy rental unit while tenant lives there

Exceptions (B.M.C. 13.106.040B, C)

- Subsidized housing. If state or federal laws require a Housing Provider to exclude tenants with certain types of Criminal History (e.g. violent sex crimes, meth production in some subsidized housing), a Housing Provider must:
    - Inform an Applicant that they will check for certain types of Criminal History and

    - Either obtain an Applicant's written consent, or allow the Applicant to withdraw the application.
- Lifetime sex offenders. Housing providers may review the State of California Department of Justice's Megan's Law website registry of lifetime sex offenders in order to protect a "person at risk" (Cal. Pen. Code § 290.46(j)(1)). Prior to doing so, the Housing Provider must:
    - Include a statement in the rental application informing Applicants of the sex offender screening requirement;
    - Have already determined that an Applicant meets all other rental criteria;
    - Provided the Applicant with a conditional rental agreement;
    - Informed the Applicant in advance of checking the sex offender registry; and
    - Either obtain written consent from the Applicant or give the Applicant an opportunity to withdraw their application prior to conducting a search.

Exemptions (B.M.C. 13.106.030K)

- Owner-occupied properties with 1-3 units total on property
- Units under a rental agreement allowing owners to move back to their home in accordance with B.M.C. 13.76.130 A.10
- Units occupied by existing tenant(s) seeking to sublet or add/replace roommates

Requirements for Housing Providers

- Displaying this notice. Housing Providers must prominently display this notice (English, Spanish, Chinese) in application materials, on websites, and at rental/leasing offices. (B.M.C. 13.106.050.)
- Written notice and opportunity to respond. If a Housing Provider takes "Adverse Action" (defined on page 1) based on Criminal History, the Housing Provider must provide the Applicant/tenant a written notice and an opportunity to respond. (B.M.C. 13.106.040E.)
    - The written notice must include:
        - The reason(s) for the Adverse Action,
        - Instructions on how to file a complaint with the City of Berkeley (affordable Housing Providers must also include filing deadlines),
        - A list of local services providers with contact information, and
        - A copy of the Criminal History report, background check, or other information received that is the basis of the decision.
    - The Applicant/tenant must be given the opportunity to:
        - Respond prior to the Adverse Action being taken and
        - Present any rebutting or mitigating information, such as evidence that the information is incorrect, was remedied, or otherwise should not be used as a basis for the Adverse Action.

- Affordable Housing Providers must submit an annual certificate of compliance with the City of Berkeley. (B.M.C. 13.106.050.)
- Housing Providers shall keep, for at least three years, any record of Criminal History obtained, and keep confidential to the maximum extent permitted by law, (B.M.C. 13.106.070.)

Berkeley Rent Stabilization Board
2125 Milvia Street, Berkeley, CA 94704
510-981-7368
rent@cityofberkeley.info

HOW CAN I SUBMIT A COMPLAINT TO THE CITY ABOUT A POSSIBLE VIOLATION OF THE FAIR CHANCE HOUSING ORDINANCE?

Administrative Complaints to the (B.M.C. 13.106.90, A.R. 1.18)

- Complaints.
  - The City of Berkeley has designated the Berkeley Rent Stabilization Board to hear and decide complaints from tenants and tenant applicants ("Applicants") who believe they have been discriminated against in violation of the Ordinance. A close family member (spouse, registered domestic partner, child, sibling, parent, grandparent, or grandchild) can submit a complaint on behalf of the Applicant.
  - Complaints are only heard with respect to Adverse Actions, and not other violations of the Ordinance. (See list of Adverse Actions on page 1.)
  - A complaint must be filed no more than one year from when the Applicant submitted a rental application to the Housing Provider or the date of the alleged discriminatory conduct, whichever is earlier.
  - The City's complaint form must be used and include a copy of any supporting documents.
  - The complaint will be initially reviewed for sufficiency in alleging facts showing that there was a violation of the Ordinance. If the complaint is accepted, the Housing Provider will be notified and have the opportunity to file an answer to the complaint and participate in the hearing.
- Hearings.
  - A hearing will be scheduled within 90 calendar days from the date an acceptable complaint was submitted.
  - At the hearing, parties will be able to testify, present witnesses, have documents included in the record, and cross-examine the opposing party and their witnesses.
  - A party has the right to have an advocate of their choosing represent them at the hearing, and an interpreter if necessary and reasonably available.
- Decisions.
  - After the hearing, a written decision will be promptly mailed to all the parties. The decision will contain a determination of whether there were any Adverse Actions taken in violation of the Ordinance.
  - If any violations are found, an administrative citation (monetary penalty) will be imposed on the Housing Provider.
- Appeals.
  - If a party disagrees with the hearing officer's determination, the party may file an appeal in court under California Code of Civil Procedure Section 1094.6 within 90 days of the final decision.
  - Before a decision is considered final, the Housing Provider is allowed to appeal the amount of the monetary fine with the City.

BESIDES FILING A COMPLAINT TO THE CITY, WHAT OTHER ACTIONS CAN BE TAKEN TO ENFORCE THE FAIR CHANCE HOUSING ORDINANCE?

Possible Violations that are not Adverse Actions

- Individuals may report possible violations that are not Adverse Actions (e.g. advertising that Providers will not rent to someone with a Criminal History) to the Berkeley Rent Stabilization Board's Public Information Unit.

City Attorney Actions (B.M.C. 13.106.100B, E, F)

- The City Attorney's Office can bring an action on behalf of the City and seek injunctive relief and civil penalties against the Housing Provider. The decision to do this is solely within the discretion of the City Attorney's Office.
- Housing Providers shall be subject to civil penalties of at least $1,000 and up to $10,000 for each violation.

Private Right of Action (13.106.100C, D, F)

- Individuals can sue in court for injunctive relief, actual damages or statutory damages up to three times the amount of one month's rent, punitive damages, and attorney's fees.

WHAT COMMUNITY RESOURCES ARE AVAILABLE TO ASSIST APPLICANTS AND TENANTS REGARDING AN ALLEGED VIOLATION OF THE FAIR CHANCE HOUSING ORDINANCE?

Counseling services, including with respect to the administrative complaint process
Berkeley Rent Stabilization Board
Public Information Unit
2125 Milvia Street, Berkeley, CA 94704
510-981-7368
rent@cityofberkeley.info

Limited scope advice for low-income tenants/tenant applicants
East Bay Community Law Center
Clean Slate Unit
1950 University Avenue, Suite 200, Berkeley, CA 94704
510-548-4040 (Select Clean Slate – menu option 5)

Outreach and community education
Just Cities
fairchance@justcities.work

Berkeley Rent Stabilization Board
2125 Milvia Street, Berkeley, CA 94704
510-981-7368
rent@cityofberkeley.info

AVISO A LOS SOLICITANTES DE PROPIEDADES EN ALQUILER Y A INQUILINOS

ACCESO EQUITATIVO A LA VIVIENDA

LA LEY DE BERKELEY PROHÍBE LA DISCRIMINACIÓN EN LOS ALQUILERES BASADO EN LOS ANTECEDENTES PENALES

El 10 de marzo de 2020, el Consejo Municipal de Berkeley aprobó la Ordenanza de Acceso equitativo a la vivienda Ronald V. Dellums. (B.M.C. 13.106; Ordenanza N.° 7,692-N.S.). Este aviso da información de la Ordenanza de Acceso equitativo respecto a 1) los derechos de los inquilinos y de los solicitantes de inquilinos y los requisitos de los proveedores de vivienda; 2) instrucciones para presentar una queja a la Ciudad; 3) otros tipos de acciones de ejecución; y 4) recursos de la comunidad.

¿CUÁLES SON LAS RESTRICCIONES Y LOS REQUISITOS DE LA ORDENANZA DE ACCESO EQUITATIVO A LA VIVIENDA?

Protecciones/prohibiciones (B.M.C. 13.106.040A, 13.106.050A)
A los proveedores de vivienda se les prohíbe (con algunas excepciones y exenciones, ver abajo):

- Consultar sobre los antecedentes penales
- Exigir la revelación o autorización para revelar sus antecedentes penales
- Basar una “Acción adversa” (definida abajo) en los antecedentes penales
- Decir que las personas con antecedentes penales no serán consideradas para vivienda, incluyendo en la publicidad de arrendamientos, en el material para presentar una solicitud o verbalmente

Qué califica como una Acción adversa (B.M.C. 13.106.030A)
Si un proveedor de vivienda toma alguna de las acciones siguientes basado en los antecedentes penales o en la historia de condenas del solicitante o inquilino o de un familiar cercano:

- Negarse a o no arrendar
- Finalizar un alquiler
- Reducir un subsidio de vivienda
- Tratar a un solicitante o inquilino de forma diferente (por ejemplo, exigir un depósito de garantía más alto)
- Descalificar a alguien de un programa de asistencia con la renta (por ejemplo, sección 8)
- No permitir que un familiar cercano (cónyuge, pareja doméstica registrada, hijo, hermano, padre/madre, abuelo, nieto) con antecedentes penales o historia de condenas ocupe la unidad en alquiler mientras el inquilino viva ahí

Excepciones (B.M.C. 13.106.040B, C)

- Vivienda subsidiada. Si las leyes estatales o federales exigen que un proveedor de vivienda excluya inquilinos con ciertos tipos de antecedentes penales (por ejemplo, delitos sexuales violentos, producción de metanfetaminas en alguna vivienda subsidiada), un proveedor de vivienda debe:
    - Informar a un solicitante que verificará ciertos tipos de antecedentes penales y
    - Ya sea, obtener el consentimiento por escrito de un solicitante o permitir que el solicitante retire la solicitud.
- Agresores sexuales con registro de por vida. Los proveedores de vivienda pueden revisar el registro de agresores sexuales de por vida en el sitio web de la Ley Megan del Departamento de Justicia del Estado de California para proteger a una "persona que esté en riesgo" (Código Penal de California § 290.46(j)(1)). Antes de hacerlo, el proveedor de vivienda debe:
    - Incluir una declaración en la solicitud de alquiler informando a los solicitantes del requisito de control de agresores sexuales;
    - Haber determinado ya que un solicitante cumple todos los demás criterios para el alquiler;
    - Haberle dado al solicitante un contrato de alquiler condicional;
    - Haber informado al solicitante por anticipado que verificará el registro de agresores sexuales; y
    - Obtener ya sea el consentimiento por escrito del solicitante o dar al solicitante una oportunidad para retirar su solicitud antes de hacer la búsqueda.

Exenciones (B.M.C. 13.106.030K)

- Propiedades ocupadas por el propietario con 1 a 3 unidades en total en la propiedad
- Las unidades bajo un contrato de alquiler que permitan a los propietarios mudarse de vuelta a su casa según B.M.C. 13.76.130 A.10
- Unidades ocupadas por inquilinos existentes que intenten subarrendar o agregar/sustituir compañeros de piso

Requisitos para los proveedores de vivienda

- Exhibir este aviso. Los proveedores de vivienda deben exhibir muy a la vista este aviso (inglés, español y chino) en el material de la solicitud, en los sitios web y en las oficinas de alquiler/arrendamiento. (B.M.C. 13.106.050).
- Aviso por escrito y oportunidad de responder. Si un proveedor de vivienda toma una "Acción adversa" (definida en la página 1) basado en los antecedentes penales, el proveedor de vivienda debe darle al solicitante/inquilino un aviso por escrito y una oportunidad para responder. (B.M.C. 13.106.040E).
    - El aviso por escrito debe incluir:
        - Las razones de la Acción adversa,
        - Instrucciones sobre cómo presentar una queja ante la Ciudad de Berkeley (los proveedores de vivienda asequible también deben incluir las fechas límite para presentarlas),
        - Una lista de los proveedores de servicios locales con información de contacto, y

        - Una copia del informe de antecedentes penales, verificación de antecedentes u otra información recibida que sea el fundamento de la decisión.
    - Al solicitante/inquilino debe dársele la oportunidad para:
        - Responder antes de que se tome la Acción adversa y
        - Presentar cualquier información para refutar o mitigar, como evidencia de que la información es incorrecta, fue resuelta o no se debe usar de otra manera como el fundamento para la Acción adversa.

- Los proveedores de vivienda asequible deben presentar un certificado anual de cumplimiento ante la Ciudad de Berkeley. (B.M.C. 13.106.050).
- Los proveedores de vivienda tienen que conservar, durante al menos tres años, cualquier registro de los antecedentes penales obtenidos, y mantenerlos bajo confidencialidad en la medida en que sea permitido por la ley, (B.M.C. 13.106.070).

¿CÓMO PUEDO PRESENTAR UNA QUEJA ANTE LA CIUDAD SOBRE UNA POSIBLE INFRACCIÓN DE LA ORDENANZA DE ACCESO EQUITATIVO A LA VIVIENDA?

Quejas administrativas al (B.M.C. 13.106.90, A.R. 1.18)

- Quejas.
    - La Ciudad de Berkeley ha designado a la Junta de Estabilización de la Renta de Berkeley (Berkeley Rent Stabilization Board) para escuchar y decidir sobre las quejas de los inquilinos y solicitantes de inquilinos (“Solicitantes”) que cree que ha sido discriminado infringiendo la Ordenanza. Un familiar cercano (cónyuge, pareja doméstica registrada, hijo, hermano, padre/madre, abuelo o nieto) puede presentar una queja en nombre del Solicitante.
    - Solo se escuchan quejas con respecto a Acciones adversas y no a otras violaciones de la Ordenanza. (Vea la lista de Acciones adversas en la página 1).
    - La queja debe presentarse no más de un año después de que el Solicitante presentó una solicitud de alquiler al Proveedor de vivienda o la fecha de la presunta conducta discriminatoria, lo que ocurra primero.
    - Se debe usar el formulario de quejas de la Ciudad e incluir una copia de cualquier documento de respaldo.
    - Inicialmente, la queja será revisada para verificar que sea suficiente para alegar hechos que muestren que hubo una infracción de la Ordenanza. Si se acepta la queja, se notificará al Proveedor de vivienda y tendrá la oportunidad de presentar una respuesta a la queja y participar en la audiencia.
- Audiencias.
    - Se programará una audiencia dentro de los 90 días calendario a partir de la fecha en que se presentó una queja aceptable.
    - En la audiencia, las partes podrán testificar, presentar testigos, que se incluyan documentos en el expediente e interrogar a la parte contraria y sus testigos.

  - Una de las partes tiene derecho a que un abogado defensor de su elección la represente en la audiencia y un intérprete, si es necesario y está razonablemente disponible.
- Decisiones.
  - Después de la audiencia, se enviará rápidamente por correo una decisión por escrito a todas las partes. La decisión incluirá una determinación de si se tomaron Acciones adversas infringiendo la Ordenanza.
  - Si se descubre alguna infracción, se impondrá una citación administrativa (multa monetaria) al Proveedor de vivienda.
- Apelaciones.
  - Si una de las partes no está de acuerdo con la determinación del representante de audiencias, la parte puede presentar una apelación en el tribunal bajo la Sección 1094.6 del Código Procesal Civil de California dentro de los 90 días de la decisión final.
  - Antes de que una decisión se considere definitiva, el Proveedor de vivienda puede apelar la cantidad de la multa monetaria ante la Ciudad.

ADEMÁS DE PRESENTAR UNA QUEJA A LA CIUDAD, ¿QUÉ OTRAS MEDIDAS SE PUEDEN TOMAR PARA APLICAR LA ORDENANZA DE ACCESO EQUITATIVO A LA VIVIENDA?

Posibles infracciones que no son Acciones adversas

- Las personas pueden reportar posibles infracciones que no sean Acciones adversas (por ejemplo, anunciando que los Proveedores no alquilarán a alguien con antecedentes penales) a la Unidad de Información Pública de la Junta de Estabilización de la Renta de Berkeley.

Acciones del abogado municipal (B.M.C. 13.106.100B, E, F)

- La Oficina del abogado municipal puede presentar una acción en nombre de la Ciudad y buscar una medida cautelar y multas civiles en contra del proveedor de vivienda. La decisión de hacerlo queda exclusivamente a discreción de la Oficina del abogado municipal.
- Los proveedores de vivienda estarán sujetos a multas civiles de al menos $1,000 y hasta $10,000 por cada violación.

Derecho privado para interponer una acción (13.106.100C, D, F)

- Las personas pueden demandar en los tribunales por medidas cautelares, daños reales o legales hasta tres veces la cantidad del alquiler de un mes, daños punitivos y honorarios de abogados.

¿QUÉ RECURSOS DE LA COMUNIDAD ESTÁN DISPONIBLES PARA AYUDAR A LOS SOLICITANTES E INQUILINOS CON RESPECTO A UNA PRESUNTA VIOLACIÓN DE LA ORDENANZA DE ACCESO EQUITATIVO A LA VIVIENDA?

Servicios de orientación, incluso con respecto al proceso administrativo de quejas
Berkeley Rent Stabilization Board
Public Information Unit
2125 Milvia Street, Berkeley, CA 94704
510-981-7368
rent@cityofberkeley.info

Asesoramiento de extensión limitada para inquilinos/solicitantes de inquilinos de ingresos bajos
East Bay Community Law Center
Clean Slate Unit
1950 University Avenue, Suite 200, Berkeley, CA 94704
510-548-4040 (Elija Clean Slate – opción 5 del menú)

Contacto con la comunidad y formación
Just Cities
fairchance@justcities.work

Berkeley Rent Stabilization Board
2125 Milvia Street, Berkeley, CA 94704
510-981-7368
rent@cityofberkeley.info

致申請人和租戶的通知

公平住房機會

柏克萊法律禁止基於犯罪史的租房歧視

2020 年 3 月 10 日，柏克萊市議會通過《Ronald V. Dellums 公平住房機會條例》(Ronald V. Dellums Fair Chance Access to Housing Ordinance)。（B.M.C. 13.106；條例編號：7,692-N.S.）。本通知旨在介紹有關《公平住房機會條例》的資訊，包括：1) 租戶和租戶申請人的權利以及住房提供者的要求；2) 向市政府提交投訴的說明；3) 執法措施的其他類型；以及 4) 社區資源。

《公平住房機會條例》有哪些限制和要求？

保障/禁止（B.M.C. 13.106.040A、13.106.050A）
禁止住房提供者（存在一些例外和豁免，具體請參見下文）：

- 詢問犯罪史
- 要求披露或授權公開其犯罪史
- 根據犯罪史採取「不利行動」（定義如下）
- 聲明不考慮為具有犯罪背景的人員提供住房，包括透過出租廣告、申請材料或口頭等形式

什麼是不利行動 (B.M.C. 13.106.030A)
如果住房提供者根據申請人或租戶或其近親的犯罪史或定罪史而採取以下任意行動：

- 不提供或拒絕提供出租住房
- 終止租約
- 減少住房補貼
- 區別對待申請人或租戶（例如要求更高的保證金）
- 取消某人參加租賃救助計劃（例如第 8 節）的資格
- 不允許有犯罪史或定罪史的近親（配偶、註冊同居伴侶、子女、兄弟姐妹、父母、（外）祖父母、（外）孫子女）在租戶居住期間入住出租單元

例外（B.M.C. 13.106.040B、C）

- 補貼住房。如果州或聯邦法律要求住房提供者排除具有特定類型犯罪史的租戶（例如暴力性犯罪、在某些補貼住房中製造冰毒），則住房提供者必須：
    - 向申請人告知將檢查特定類型的犯罪史；
    - 獲得申請人的書面同意或允許申請人撤回申請。

- 終身性犯罪者。住房提供者可以造訪加州司法部梅根法律 (Megan's Law) 網站，查閱終身性犯罪者登記資訊，以保護「危險處境者」（加州刑法法典 (Cal. Pen. Code) 第 290.46(j)(1) 條）。在此之前，住房提供者必須：
    - 就租賃申請提供一份聲明，向申請人告知有關性犯罪者的篩選要求；
    - 已確定申請人符合其他所有租賃標準；
    - 向申請人提供有條件的租賃協議；
    - 提前向申請人告知有關檢查性犯罪者登記資料的情況；以及
    - 獲得申請人的書面同意或者在進行檢索之前允許申請人撤回其申請。

豁免 (B.M.C. 13.106.030K)

- 總計擁有 1 至 3 個單位的業主自住物業
- 允許業主依據 B.M.C. 13.76.130 A.10 搬遷回家的帶租賃協議之物業單位
- 現有租戶尋求轉租或新增/更換室友的物業單元

對住房提供者的要求

- 出示此通知。住房提供者必須在申請材料、網站和出租/租賃辦公室的顯著位置出示此通知（英文、西班牙文、中文版）。（B.M.C. 13.106.050。）
- 書面通知和答辯機會。如果住房提供者根據犯罪史採取「不利行動」（定義見第 1 頁），住房提供者必須向申請人/租戶提供書面通知和答辯機會。（B.M.C. 13.106.040E。）
    - 書面通知必須涵蓋：
        - 不利行動的原因；
        - 如何向柏克萊市提出投訴的說明（平價住房提供者還必須說明提交資料的截止日期）；
        - 當地服務提供者及聯絡資訊清單；以及
        - 犯罪史報告、背景調查或者其他作為決定依據的資訊副本。
    - 申請人/租戶必須有機會：
        - 提前就不利行動做出答辯；以及
        - 提供任何反駁或減輕影響的資訊，例如證明資訊不正確、已採取適當措施或者不應作為不利行動根據的證據。

- 平價住房提供者必須每年提交一份符合柏克萊市要求的證明。（B.M.C. 13.106.050。）
- 住房提供者應將所獲任何犯罪史記錄保存至少三年，並在法律允許的最大範圍內保密（B.M.C. 13.106.070）。

Berkeley Rent Stabilization Board
2125 Milvia Street, Berkeley, CA 94704
510-981-7368
rent@cityofberkeley.info

我如何就可能違反《公平住房機會條例》的行為向市政府提出投訴？

行政投訴至（**B.M.C. 13.106.90，A.R. 1.18**）

- 投訴。
  - 柏克萊市已指定柏克萊租賃穩定委員會 (Berkeley Rent Stabilization Board) 負責受理和裁決租戶與租戶申請人（「申請人」）關於自身受到違反條例之歧視的投訴。近親（配偶、註冊同居伴侶、子女、兄弟姐妹、父母、（外）祖父母或（外）孫子女）可以代表申請人提交投訴。
  - 投訴只聽取不利行為相關的投訴，不會聽取其他違反該條例的投訴。（請參見第 1 頁的不利行為列表。）
  - 投訴必須在申請人向住房提供者提交租賃申請之日或涉嫌歧視行為之日起一年內提出，以先發生者為準。
  - 必須使用本市的投訴表，並提供任何證明文件副本。
  - 首先會對投訴進行審查，確定是否包含充分指控，以顯示存在違反此條例之事實。若投訴獲受理，住房提供者將收到通知，並有機會對投訴作出答辯並參與聽證會。
- 聽證會。
  - 聽證會將在提交可受理投訴之日起 90 個日曆日內安排舉辦。
  - 在聽證會上，各方將能夠進行作證、出示證人、將文件列入記錄，以及交叉盤問對方及其證人。
  - 當事方有權安排自己選擇的辯護人代表其出席聽證會，並在必要且合理可用時聘請口譯員。
- 裁決。
  - 聽證會結束後，所有各方將透過提示郵寄方式及時收到書面決定。裁決包括關於是否有任何違反此條例之不利行為的判定。
  - 如果發現任何違規行為，將對住房提供者處以行政傳票（罰款）。
- 上訴。
  - 如果一方不同意聽證官的裁決，可以在最終裁決後 90 天內根據《加州民事訴訟法典》(California Code of Civil Procedure) 第 1094.6 條向法院提出上訴。
  - 在決定被視為最終裁決之前，允許住房提供者就罰款金額向本市提出上訴。

Berkeley Rent Stabilization Board
2125 Milvia Street, Berkeley, CA 94704
510-981-7368
rent@cityofberkeley.info

除了向市政府提出投訴外，還可以採取其他哪些舉措以貫徹落實《公平住房機會條例》？

不屬於不利行為的可能違規行為

- 個人可以向柏克萊租賃穩定委員會 (Berkeley Rent Stabilization Board) 公共資訊部門 (Public Information Unit) 報告不屬於不利行為的潛在違規行為（例如提供者不會將物業出租給有犯罪史的人員的廣告）。

市檢察官行動（B.M.C. 13.106.100B、E、F）

- 市檢察官辦公室 (City Attorney's Office) 可以代表市政府提起訴訟，並對住房提供者提出禁令救濟和民事處罰。此類裁決完全由市檢察官辦公室酌情決定。
- 每次違規，住房提供者將被處以最低 $1,000、最高 $10,000 的民事罰款。

私人訴訟權（13.106.100C、D、F）

- 個人可以向法院就禁令救濟、實際損害賠償或法定損害賠償而提起訴訟，賠償金最高為一個月租金、懲罰性賠償和律師費的三倍。

哪些社區資源可幫助申請人和租戶處理涉嫌違反《公平住房機會條例》的行為？

諮詢服務，包括行政投訴程序

Berkeley Rent Stabilization Board
Public Information Unit
2125 Milvia Street, Berkeley, CA 94704
510-981-7368
rent@cityofberkeley.info

針對低收入租戶/租戶申請人的有限範圍建議

East Bay Community Law Center
Clean Slate Unit
1950 University Avenue, Suite 200, Berkeley, CA 94704
510-548-4040（選擇 Clean Slate - 選單選項 5）

外展活動和社區教育

Just Cities
fairchance@justcities.work