

Declaración de divulgación de la Ley de Oportunidad Justa en la Vivienda de Nueva Jersey

La Ley de Oportunidad Justa en la Vivienda de Nueva Jersey, N.J.S.A. 46: 8-52 a 64 (FCHA), limita la capacidad de un proveedor de vivienda para considerar los antecedentes penales de una persona al decidir si extender una oferta o si alquilar una casa después de extender una oferta.

Antes de hacer una oferta condicional de vivienda, el propietario / administrador de la propiedad puede considerar solo si un solicitante tiene una condena por la fabricación o producción de metanfetamina en las instalaciones de viviendas con asistencia federal, o si un solicitante tiene un requisito de registro de por vida bajo un programa estatal de registro de delincuentes sexuales. El arrendador/administrador de la propiedad no considerará, ni solicitará a un solicitante ni a ninguna otra persona o entidad, ninguna otra información sobre los antecedentes penales de un solicitante como parte del proceso de solicitud hasta y a menos que se haya hecho una oferta condicional de vivienda.

Después de extender una oferta condicional de vivienda, el propietario / administrador de la propiedad tiene la intención de revisar y considerar los antecedentes penales del solicitante para determinar si alquilar una casa, de acuerdo con la FCHA y sus reglas adjuntas.

El arrendador/administrador de la propiedad no evaluará, ni antes ni después de la emisión de una oferta condicional, ninguno de los siguientes antecedentes penales:

- (1) arrestos o cargos que no hayan resultado en una condena penal;
- (2) condenas eliminadas;
- (3) condenas borradas mediante indulto ejecutivo;
- (4) condenas anuladas y anuladas legalmente;
- (5) adjudicaciones juveniles de delincuencia; y
- (6) registros que han sido sellados.

El arrendador/administrador de la propiedad puede considerar, después de la emisión de una oferta condicional, antecedentes penales que:

- Resultó en una condena por asesinato, agresión sexual agravada, secuestro, incendio provocado, trata de personas, agresión sexual, poner en peligro el bienestar de un niño en violación de N.J.S.2C: 24- 4 (b) (3);
- Resultó en una condena por cualquier delito que requiera el registro estatal de por vida de delincuentes sexuales;
- Es por cualquier delito procesable de 1er grado, o liberación de prisión por ese delito, dentro de los últimos 6 años;
- Es por cualquier delito procesable de 2do o 3er grado, o liberación de prisión por ese delito, dentro de los últimos 4 años; o
- Es por cualquier delito procesable de 4to grado, o liberación de prisión por ese delito, dentro del último 1 año.

Para obtener más información sobre cómo se aplican estas reglas, consulte los recursos en <https://www.njoag.gov/about/divisions-and-offices/division-on-civil-rights-home/fcha/>.

El arrendador/administrador de la propiedad puede retirar una oferta condicional basada en sus antecedentes penales solo si el arrendador/administrador de la propiedad determina, por una preponderancia de la evidencia,

Este ejemplo se proporciona únicamente con fines educativos e informativos. No pretende ser un sustituto del asesoramiento legal. Si decide utilizar cualquiera de los textos de este ejemplo, hágalo bajo su propio riesgo. Aunque la información de esta plantilla se ha verificado en la medida de nuestras posibilidades, NTN no puede garantizar que no haya errores ni errores. Consulte con su abogado antes de implementar cualquier documento requerido para cumplir con la Ley de Oportunidad Justa en la Vivienda de NJ.

que el retiro es necesario para cumplir con un interés sustancial, legítimo y no discriminatorio.

Si el propietario / administrador de la propiedad utiliza a cualquier proveedor o persona / entidad externa para realizar una verificación de antecedentes penales en su nombre, el propietario / administrador de la propiedad tomará medidas razonables para garantizar que el proveedor o la persona / entidad externa realice la verificación de antecedentes penales de acuerdo con los requisitos de la FCHA y las reglas. Específicamente, si el propietario / administrador de la propiedad recibe una investigación de antecedentes penales realizada por un proveedor o persona o entidad externa que se lleva a cabo en violación de la FCHA en el sentido de que revela un registro que no está permitido considerar bajo la FCHA, el propietario / administrador de la propiedad debe demostrar que no se basó en esa información para tomar una determinación sobre su arrendamiento.

Si está sujeto al retiro de una oferta condicional de vivienda debido a antecedentes penales, tiene derecho a solicitar y recibir los materiales en los que se basa el propietario / administrador de la propiedad para tomar esta determinación.

Usted tiene derecho a disputar, dentro de los diez (10) días posteriores a la recepción de esta declaración, la relevancia y exactitud de cualquier antecedente penal, y a ofrecer evidencia de cualquier hecho o circunstancia atenuante, incluidos, entre otros, su rehabilitación y buena conducta desde el delito penal. También puede proporcionar evidencia que demuestre inexactitudes dentro de aspectos de sus antecedentes penales que pueden considerarse bajo la FCHA, o evidencia de rehabilitación u otros factores atenuantes al propietario / administrador de la propiedad en cualquier momento, incluso después de los diez días.

Cualquier medida adoptada por el Propietario/administrador de la propiedad en violación del proceso establecido en esta declaración puede constituir una violación de la FCHA. **Si cree que cualquier propietario, agente, empleado o designado del Propietario/administrador de la propiedad ha violado cualquiera de los requisitos anteriores, puede comunicarse con la División de Derechos Civiles de Nueva Jersey en www.NJCivilRights.gov 1-866-405-3050).** Se debe presentar una queja ante DCR dentro de los 180 días posteriores a la conducta presuntamente discriminatoria. No puede ser objeto de represalias por presentar una queja o por intentar ejercer sus derechos en virtud de la FCHA.

DCR tiene varias hojas informativas de vivienda justa disponibles en <https://www.nj.gov/oag/dcr/housing.html>, o disponibles para recoger en cualquiera de las cuatro (4) oficinas regionales de DCR.

- **31 Clinton Street, 3rd Floor, Newark, NJ 07102**
- **1601 Atlantic Ave, 6th Floor, Atlantic City, NJ 08401**
- **5 Executive Campus, Suite 107, Edif. 5, Cherry Hill, NJ 08002**
- **140 East Front Street, 6th Floor, Trenton, NJ 08625**

Este ejemplo se proporciona únicamente con fines educativos e informativos. No pretende ser un sustituto del asesoramiento legal. Si decide utilizar cualquiera de los textos de este ejemplo, hágalo bajo su propio riesgo. Aunque la información de esta plantilla se ha verificado en la medida de nuestras posibilidades, NTN no puede garantizar que no haya errores ni errores. Consulte con su abogado antes de implementar cualquier documento requerido para cumplir con la Ley de Oportunidad Justa en la Vivienda de NJ.