

Biết Quyền Của Quý Vị: Hiểu Và Giải Quyết Tình Trạng Phân Biệt Đối Xử Trong Thẩm Định



Văn Phòng Tổng Chương Lý Massachusetts cam kết duy trì và mở rộng quyền tiếp cận với các cơ hội sở hữu nhà an toàn, giá cả phải chăng và công bằng cho toàn thể cư dân Massachusetts. Điều này bao gồm việc bảo vệ người mua nhà và chủ nhà khỏi việc định giá nhà mang tính phân biệt đối xử trong quá trình mua, bán hoặc tái cấp vốn cho một ngôi nhà. Tài nguyên này được thiết kế để giúp người tiêu dùng xác định, hiểu và giải quyết tình trạng phân biệt đối xử trong hoạt động định giá.



Định giá là gì?

Định giá là một thành phần quan trọng của quá trình mua, bán hoặc tái cấp vốn cho một ngôi nhà. Việc định giá được dùng để xác định giá trị của một ngôi nhà và được thực hiện bởi một định giá viên được cấp phép.

Một định giá công bằng, chính xác và khách quan là rất quan trọng để đảm bảo rằng:

- Người mua nhà trả mức giá hợp lý cho ngôi nhà của mình và có thể tiếp cận nguồn tài chính thế chấp công bằng.
- Người bán nhà nhận được giá trị tương ứng với ngôi nhà của họ.
- Chủ nhà có thể tiếp cận vốn chủ sở hữu cho nhà của mình qua quá trình tái cấp vốn.

Nhà là một trong những tài sản có giá trị nhất mà hầu hết mọi người sẽ sở hữu và tất cả mọi người đều xứng đáng được định giá ngôi nhà của mình một cách công bằng.

Phân biệt đối xử khi định giá hoặc có thành kiến trong định giá là gì?

Phân biệt đối xử khi định giá là việc có thành kiến dựa trên chủng tộc, nguồn gốc quốc gia hoặc các nhóm được bảo vệ khác khi định giá viên ước tính giá trị của một ngôi nhà. Ví dụ: tình trạng phân biệt đối xử khi định giá có thể liên quan đến việc định giá thấp hơn cho một ngôi nhà vì chủng tộc của chủ nhà hoặc thành phần chủng tộc của khu phố. Bằng chứng cho thấy tình trạng phân biệt đối xử trong định giá là một yếu tố góp phần vào tình trạng định giá thấp có hệ thống các ngôi nhà ở cộng đồng người da màu và dẫn đến tình trạng chênh lệch giàu nghèo dai dẳng.

Luật liên bang và luật tiểu bang nghiêm cấm việc phân biệt đối xử trong quá trình định giá dựa trên chủng tộc, nguồn gốc quốc gia hoặc các nhóm được bảo vệ khác.

Những dấu hiệu nào có thể cho thấy tình trạng phân biệt đối xử khi định giá?

Đôi khi, tình trạng phân biệt đối xử khi định giá xảy ra rõ ràng hoặc hiển nhiên. Ví dụ: định giá viên có thể đưa ra những bình luận bằng văn bản hoặc lời nói liên quan đến chủng tộc, nguồn gốc quốc gia hoặc các đặc điểm được bảo vệ khác của chủ nhà hoặc khu phố. Phân biệt đối xử khi định giá còn có thể diễn ra tinh vi hơn. Ví dụ: định giá viên có thể so sánh tài sản của quý vị với các tài sản có giá trị thấp hơn khác nhau về kích thước, điều kiện hoặc vị trí hoặc báo cáo định giá có thể bao gồm các thuật ngữ, cụm từ hoặc nhận xét chủ quan/theo khuôn mẫu.

Biết Quyền Của Quý Vị: Hiểu Và Giải Quyết Tình Trạng Phân Biệt Đối Xử Trong Thẩm Định



Dưới đây là một vài ví dụ có thể là dấu hiệu của tình trạng phân biệt đối xử khi định giá:

- Ngôi nhà của hàng xóm, thuộc sở hữu của người nào đó bên ngoài nhóm được bảo vệ của quý vị, được định giá hoặc bán với mức giá cao hơn đáng kể so với giá trị căn nhà của quý vị mặc dù ngôi nhà của quý vị có kích thước và tình trạng tương tự.
- Ngôi nhà của quý vị được định giá ở mức thấp đáng ngạc nhiên khi so sánh với giá trị định giá bất động sản gần đây nhất của thành phố quý vị hoặc với giá trị ước tính bất động sản có sẵn trên thị trường trực tuyến.
- Định giá viên sẽ so sánh bất động sản của quý vị với các bất động sản có giá trị thấp hơn từ một khu phố khác có cư dân chủ yếu thuộc nhóm được bảo vệ tương tự như quý vị, đặc biệt là về chủng tộc hoặc nguồn gốc quốc gia, thay vì lấy các bất động sản tương đương từ khu vực có ngôi nhà của quý vị tọa lạc.

Làm sao để báo cáo tình trạng phân biệt đối xử khi định giá?

Nếu quý vị tin rằng quý vị đã bị phân biệt đối xử khi định giá nhà, quý vị có thể nộp đơn khiếu nại của người tiêu dùng với Văn Phòng Tổng Chương Lý Massachusetts trực tuyến qua mã QR ở bên phải hoặc trực tuyến qua liệt kê bên dưới, hoặc bằng cách gọi cho Bộ Phận Quyền Dân Sự theo số **(617) 963-2917**. <https://www.mass.gov/how-to/file-a-civil-rights-complaint>



Bộ Phận Quyền Dân

Quý vị cũng có thể yêu cầu bên cho vay Xem Xét Lại Giá Trị (Reconsideration of Value, hoặc được gọi là ROV) hoặc nộp đơn khiếu nại với các tổ chức sau:

Ủy Ban Chống Phân Biệt Đối Xử Tiểu Bang Massachusetts (Massachusetts Commission against Discrimination, hoặc được gọi là MCAD): MCAD là một cơ quan nhà nước độc lập thực thi luật chống phân biệt đối xử của Tiểu Bang Massachusetts bằng cách điều tra các khiếu nại về phân biệt đối xử trong việc làm, nhà ở, chỗ ở công cộng và các khía cạnh khác của cuộc sống hàng ngày. Quý vị có thể nộp đơn khiếu nại liên quan đến tình trạng phân biệt đối xử khi định giá trực tuyến qua mã QR ở bên phải hoặc trực tuyến qua liệt kê bên dưới.



MCAD

<https://www.mass.gov/orgs/massachusetts-commission-against-discrimination>

Bộ Phận Cấp Phép Nghề Nghiệp Tiểu Bang Massachusetts (Division of Occupational Licensure, hoặc được gọi là DOL): DOL cấp phép và quy định các định giá viên và các công ty quản lý định giá bất động sản tại Tiểu Bang Massachusetts. Quý vị có thể nộp đơn khiếu nại phân biệt đối xử hoặc khiếu nại liên quan đến hành vi sai trái của định giá viên lên qua mã QR ở bên phải hoặc trực tuyến qua liệt kê bên dưới. <https://www.mass.gov/file-a-complaint-against-a-dol-licensee>



DOL

Quý vị cũng có thể xem xét các hành động kỷ luật được thực hiện đối với các định giá viên trực tuyến tại: <https://www.mass.gov/info-details/division-of-occupational-licensure-disciplinary-actions>