租住房屋也应享有安全保障

您在家有安全感吗？遗憾的是，对于数以千计受到家庭暴力（FDV）影响的西澳居民而言，回答是否定的。

在过去，遭受家庭暴力的私人或公共住房租客会发现自己陷入进退两难的境地，因为租赁合同规定，临时通知搬出意味着他们会欠房东租金，可能会被告上法庭，或者拿不回自己的押金。

今年4月，这一情况发生了改变，西澳新修订的租赁法消除了这些障碍。面临家庭暴力的租客现在可以自由选择“继续居住”或者“搬出”，而不会再承担“违约”的法律或经济后果。

家庭是一个宽泛的术语，包括两个现有或曾有婚姻关系或事实婚姻关系的人；关系亲密的伴侣；孩子和家长；其他亲属或个人关系，例如照顾者和受抚养人。

暴力是指通过恐惧来控制成人或儿童，其可以是身体上的、情感上的或心理上的。暴力行为包括：攻击；性侵犯；跟踪；限制人身自由；威胁；通过阻止受害人接触金钱、朋友、家庭或文化孤立受害人；损坏财产；伤害或杀死宠物等。

因家庭暴力原因而选择离开租赁房屋的租客，现在只需要向出租方提供终止租赁通知和相关证明即可，相关证明包括家庭暴力限制令；刑事犯罪指控证明或即将开庭的庭审证明；或者能够证明因家庭暴力原因而搬离的新的官方消费者保护局证明书。

租客的消费者保护局家庭暴力证明书在澳大利亚系首次采用，借鉴了加拿大行之有效的模式。证明书需要由了解租客是家庭暴力受害者的特定称职专业人士签名，例如医生、警官或者女性避难所负责人。

向房东提供终止租赁通知和家庭暴力证明的租客可以提前7天通知房东，并在当周的任何时间搬离租赁房屋。使用终止租赁通知的租客无需在租约中载明家庭暴力施暴者的姓名。

房东必须，而且只能给租约上列为“合租人”的任何其他人一份终止租赁通知副本（家庭暴力证明书属保密资料，不能提供）。如果合租人想要继续租住，而且能够负担租金，则房东必须允许继续租赁；合租人也可以选择在收到通知后的21天内搬离。

如果受家庭暴力影响的租客因故想要继续住在租赁房屋内，例如因为孩子在附近学校上学，他们可以向法院提出申请，把家庭暴力施暴者的姓名从租赁合同中剔除。

房东及任何合租人将会通过法院发出的通知获知审理结果。

租赁法变更之后：

• 法院可以将家庭暴力相关损坏或债务责任判给家庭暴力责任人——法律没有改变房东可以起诉的金额，改变的只是付款责任人。

• 为预防家庭暴力，租客可以在未经房东许可的情况下更换门锁——对于私人出租房屋，租客必须在七天内向房东提供一把钥匙。租客需自行承担换锁费用，但是因为安全原因而换锁，有些计划可以提供资助。

可以在未经许可的情况下进行安全改造，但需要满足以下条件：

• 租客提前告知房东想要进行安全改造；

• 安全改造由称职专业人员完成;

• 租客（或资助计划）承担相关费用；

• 为房东提供收款单副本。

租赁关系结束时，房东可要求拆除安全改造设施，将物业恢复原状。

为受家庭暴力影响的租客提供上述新选项，可以减少租赁房屋的损坏和弃租情况。对房东而言，处理租客遗留物品或追偿未付租金可能会浪费不少时间。

如果您因家庭暴力原因，想要依据新的法律解除租赁关系，请联系消费者保护局或者您当地社区的法律援助服务机构获取帮助。

请访问[www.commerce.wa.gov.au/consumer-protection/safe-tenancy-wa](https://www.commerce.wa.gov.au/consumer-protection/safe-tenancy-wa)了解更多详情，其中包括一系列援助组织的实用快捷链接。查询有关如何匿名浏览和/或删除历史记录，请访问[www.esafety.gov.au](http://www.esafety.gov.au)。

澳大利亚政府通过基础设施、区域发展和城市部以及领地分部，向矿山、行业监管与安全部以及消费者保护局提供资金，为印度洋领地提供服务。