**租户：住房法正在发生改变（《住宅租赁法》）**

《住宅租赁法》是威尔士几十年来最大的住房法改革。它为租户和被许可人提供更多保护，并对他们的权利和义务加以阐明。由于《住宅租赁法》同时适用于租户和被许可人，因此根据新法律，他们被称为“合同持有人”。您的房东将为您出具一份“居住合同”，该合同将取代您的租赁或许可协议。

居住合同可分为以下两种类型：

* 保障合同：该合同取代当地政府出具的保障租约和注册社会房东（RSL）住房协会出具的保障租约；和
* 标准合同：该合同主要用于私人租赁行业（如果您的房东不是协会/当地政府或 RSL）。但在某些情况下，当地政府和 RSL 亦可使用该等合同（如适用于援助房的“援助性标准合同”）。

务必要在“书面声明”中载明您与房东签署的居住合同。 书面声明的目的在于确认该合同条款。此书面声明须包含所有“必需的合同条款”。包括：

* 重要事项：例如，房东和合同持有人的姓名以及物业地址。须在每份合同中插入以下条款。
* 根本条款：涵盖合同最重要的方面，包括房东如何拥有物业以及房东的维修义务。
* 补充条款：处理适用于居住合同的更实际的日常事务。例如，如果该物业将被闲置四周或更长时间，则您需要通知房东。
* 附加条款：处理其他明确商定的事项，如关于饲养宠物的条款。

合同可以是纸质合同，也可以是电子版合同（若合同持有人同意）。最好签署合同，因为其表明您对合同上的一切内容没有任何意见。

如需适用于居住合同的书面声明范本示例，请查阅 [**指南和服务部分**](https://gov.wales/renting-homes-housing-law-changing)。

《住宅租赁法》亦包括对住房法的其他重要修改。其中包括：

* 适宜居住：房东必须确保物业适宜居住（FFHH）。其中包括诸如电气安全测试和确保安装正常工作的烟雾报警器及一氧化碳探测器等。  此外，如该物业在任何时期不适宜居住，则无需支付该段时期的租金。 但是，如果存在任何问题，您应首先通知房东，并继续支付租金。如果存在争议，最终将由法院决定您的房东是否履行适居性义务，并且您可能需要付清所欠缴的任何租金。请参阅 [**《适宜居住：房东指南》**](https://gov.wales/fitness-homes-human-habitation-guidance-landlords-html)。
* 该项新法律为私人租赁行业（“PRS”）的住户提供更多保障：
  + 如果您的房东要终止合同，房东必须至少提前六个月通知您（该法案“第 173 条”通知），前提是您没有违反合同条款，通常称为“无过错驱逐”通知（“通知期从两个月延长至六个月）；
  + 居住满六个月（合同规定的“居住日期”），方可  发出任何“无过错驱逐”通知。
  + 如果您的房东没有按照“无过错驱逐通知”行事（即他们没有使用该等通知试图取回该物业），他们将不能在未来六个月内再发出该等通知。
  + 如果您签署的是固定期限合同（即规定了合同期限），则房东通常不能发出终止合同的通知。如果您不搬离，则该固定期限合同通常会在固定期限结束时成为所谓的“周期性标准合同”，且您的房东必须提前六个月发出无过错驱逐通知，方可终止合同。
  + 如果固定期限合同的期限少于两年，则房东不能在该等合同中加入中断条款（以重新取回物业）。如果固定期限为两年或两年以上，则在该等固定期限合同施行满 18 个月后，房东方可通知您终止合同，且如需终止，必须至少提前六个月通知。
* 杜绝“报复性驱逐”：您的房东不能仅仅因为您抱怨住宅维修不善就向您发出无过错驱除通知。法院需要确认，您的房东并没有出于避免维修的目的而向您发出该等通知。
* 联合合同：可在居住合同中添加或删除合同持有人，无需终止一份合同再签署另一份合同。这样将使联合合同管理更方便，并为遭受家庭虐待的人提供帮助，驱逐施虐者。
* 加强继承权：让“优先”和“后备”人选（继承人）均能继承居住合同。藉此，能够二次继承合同，例如丈夫或妻子是第一顺序继承人，其他家庭成员为第二顺序继承人。此外，还为照护者设立新继承权。
* 废弃程序：如果房东提前四周发出警告通知并经调查确认是废弃物业后，那么房东无需法院命令即可收回废弃物业。
* 援助房：如果您在援助房居住满六个月，您将有权获得一份“援助性标准合同”。援助性标准合同的运行方式与标准合同相似。但是，您的房东可能针对以下内容在合同中加入相关条款：
  + 有权要求合同持有人在该住宅楼范围内搬家；和
  + 房东有权暂时驱逐合同持有人 48 小时，六个月内最多三次。

如果您通过社区房东（例如，当地政府或 RSL）租赁物业，那么仍将仅根据威尔士政府制定的《社会租金政策》增加您的租金。

您可能还需查阅“[**《住宅租赁法》对房东的影响”指南**](https://gov.wales/landlords-housing-law-changing-renting-homes#section-86369)以获得帮助。