新型冠状病毒（COVID-19）时期的房屋租赁

SUPRA 一直在协助许多国际学生处理与新型冠状病毒（COVID-19）的影响有关的房屋租赁事宜。 以下是一些常见问题的答案。

如果我无法支付房租，房东能把我赶出去吗？

从 2020 年 4 月 15 日起，依据政府的“60 天禁止驱逐令”如果您因为新型冠状病毒（COVID-19）影响造成的经济困难而拖欠租金，房东在 60 天内不能驱逐租客。但您必须要能够证明：

- 您因 Covid-19 减少或失去了工作；或
- 因为您、某位家庭成员或您所照顾的人患有新型冠状病毒（COVID-19）而导致您无法工作；以及
- 因为以上原因，您整个家庭的总收入减少了至少 25%

您可点击链接以了解更多有关资格和流程的信息。

如果由于新型冠状病毒（COVID-19），我们家庭的总收入减少了至少 25%，我该怎么办？

如果您需要减免房租，您的房东必须与您进行善意真诚的协商。如果您通过协商后获得减租，请确保以书面形式对其进行确认。

房东可以要求我提供有关我的财务状况的哪些信息？

从法律角度而言，房东并不能要求您提供此类信息。但是，如果您能提供收入损失证明，例如工资单或银行对帐单，可能有助于您与房东协商减租。

房东不能要求您使用退休金来支付租金。他们只能提醒您政府出台了提前支领退休金计划。您可以点击链接以了解更多有关资格以及如何申请的信息。

如果我无法和房东协商减租怎么办？

从 2020 年 5 月 14 日起，无法与房东协商减租的租客可以向新南威尔士州民事和行政仲裁庭(NCAT)提交申请以终止租约。

如果仲裁庭根据相关法律签发了终止令，租客可能需要向房东支付不超过两周租金的赔偿(违约金)。

更多相关信息以及如何向新南威尔士州民事和行政仲裁庭（NCAT）提交终止租约的申请，请参考新南威尔士州民事和行政仲裁庭（NCAT）官网。

即使减租，我也负担不起，我能搬走吗？

如果您的租约是周期性（periodic）（或持续性的），则您仍需要提前 21 天通知房东。如果您签订了固定期限的租约（fixed term agreement），则您可能需要提前终止租约。

您需要为提前终止租约而支付违约金或补偿，但请先尝试与房东就此进行协商。如果您认为您可能需要提前终止租约，请在采取任何行动之前与 SUPRA 联系以获取相关建议。

60 天禁驱令过了之后会怎么样？

如果 60 天之后，您仍然未能付清租金，则由于拖欠租金，房东可以提前 14 天向您发出终止租约的通知。但是，只有遵循流程中的所有步骤并且终止租约是公平合理的，房东才能这么做。

如果我在 60 天后收到房东的终止租约通知，会发生什么？

如果您的家庭收入受到了新型冠状病毒（COVID-19）的影响，则您未必需要搬离。房东需要向新南威尔士州民事和行政仲裁庭（NCAT）申请驱逐令。

如果您收到房东终止租约的通知，请与 SUPRA 联系以寻求建议。

如果我得到了房租减免，是否还需要补交减免的房租？

即使您获得了房租减免，房东在 60 天禁驱令后仍有权利要求您支付减少部分的租金。因此，在与房东协商减租时，请您也尝试协商该如何处理减免的这部分房租 。

我的房东可以将我列入租赁数据库（“黑名单”）中吗？

从 2020 年 4 月 15 日起的 6 个月内，如果您是因新型冠状病毒（COVID-19）影响财务状况而发生的租金拖欠，则您不会被列入租赁数据库（“ 黑名单”）中。

如果您不是受新型冠状病毒（COVID-19）影响的租户，则您的违约信息会可能会被列入租户数据库中，时长可能长达 3 年。

更多信息

您可点击此链接以了解更多有关新型冠状病毒（COVID-19）疫情期间的房屋租赁的相关信息。

您可以点击此链接以了解更多有关在新型冠状病毒疫情期间保护租客免受驱逐的相关法律。

SUPRA 也可以为您提供房屋租赁以及其他有关新型冠状病毒（COVID-19）问题的相关建议和帮助。

本文更新日期：2020 年 5 月 20 日