**Inquilinos: a lei da habitação está a mudar (Lei sobre o Arrendamento de Casas)**

Lei sobre o Arrendamento de Casas é a maior alteração à lei de habitação no País de Gales nas últimas décadas. Dá mais proteção aos inquilinos e licenciados, e torna mais claros os seus direitos e responsabilidades. Uma vez que a Lei sobre o Arrendamento de Casas se aplica tanto a inquilinos como a licenciados, estes são chamados "detentores de contratos" ao abrigo da nova lei. O seu senhorio irá emitir-lhe um 'contrato de ocupação', que irá substituir o seu contrato de arrendamento ou de licença.

Existem dois tipos de contrato de ocupação:

* Contrato seguro: substitui os arrendamentos seguros emitidos pelas autoridades locais e os arrendamentos garantidos emitidos por associações de habitação que são senhorios sociais registados (RSL); e
* Contrato padrão: Este é o contrato que será utilizado principalmente no setor privado alugado (onde tem um senhorio que não é uma autarquia local ou uma RSL), mas pode ser utilizado pelas autoridades locais e RSL em algumas circunstâncias (por exemplo, um "contrato padrão adaptado" para alojamento adaptado).

O seu contrato de ocupação com o seu senhorio terá de ser estabelecido numa "declaração escrita". O objetivo da declaração escrita é confirmar os termos do contrato. Esta declaração escrita deve conter todos os 'termos contratuais necessários'. Estes são:

* Questões-chave: por exemplo, os nomes do senhorio e do titular do contrato e o endereço do imóvel. Estes devem ser inseridos em todos os contratos.
* Termos fundamentais: abrange os aspetos mais importantes do contrato, incluindo a forma como o senhorio obtém a posse e as obrigações do senhorio relativamente às reparações.
* Termos suplementares: lida com os assuntos mais práticos, do dia-a-dia, aplicáveis ao contrato de ocupação. Por exemplo, a exigência de notificar o senhorio se o imóvel ficar desocupado durante quatro semanas ou mais.
* Termos adicionais: aborda quaisquer outros assuntos especificamente acordados, por exemplo um termo que se relaciona com a guarda de animais de estimação.

Os contratos podem ser fornecidos em papel ou, se o titular do contrato concordar, eletronicamente. A assinatura do contrato é uma boa prática, pois confirma que está satisfeito com tudo o que ele contém.

Na [**secção de orientação e serviços**](https://gov.wales/renting-homes-housing-law-changing) encontra exemplos de modelos de declarações escritas que podem ser utilizados para um contrato de ocupação.

O arrendamento de casas inclui também outras alterações importantes à lei da habitação. Estas incluem:

* Adequação à Habitação Humana: Os senhorios devem assegurar-se de que as propriedades são adequadas para a habitação humana (FFHH). Isto incluirá, por exemplo, testes de segurança elétrica e assegurar a instalação de alarmes de fumo em funcionamento e detetores de monóxido de carbono. Além disso, o arrendamento não será pago durante qualquer período em que o imóvel não esteja habitável. No entanto, deverá primeiro levantar quaisquer preocupações junto do seu senhorio e continuar a pagar o arrendamento. Em caso de litígio, caberá em última instância ao Tribunal decidir se o seu senhorio cumpriu a obrigação de aptidão, e poderá ser-lhe exigido o pagamento de qualquer renda devida. Ver [**Adequação de casas para habitação humana: orientação para senhorios**](https://gov.wales/fitness-homes-human-habitation-guidance-landlords-html).
* Há maior segurança para as pessoas que vivem no setor privado alugado ("PRS") ao abrigo da nova lei:
	+ O seu senhorio deve dar-lhe um pré-aviso mínimo de seis meses (o pré-aviso incluído na "secção 173" da Lei) para terminar o contrato, desde que não quebre um termo do contrato, frequentemente designado por pré-aviso "sem culpas" (anteriormente eram dois meses de pré-aviso);
	+ **Não** podem ser emitidos pré-avisos sem culpas até seis meses após a sua mudança (a "data de ocupação" do contrato).
	+ Se o seu senhorio não tiver agido com base no "pré-aviso sem culpas" (por isso não o utilizaram para tentar obter a posse do imóvel), não podem emitir outro durante seis meses.
	+ Se tiver um contrato a prazo fixo (que diz quanto tempo dura o contrato) o seu senhorio não pode normalmente emitir um aviso para terminar o seu contrato. Se não sair, o contrato a prazo fixo tornar-se-á normalmente o chamado "contrato padrão periódico" no final do prazo fixo, e o seu senhorio terá de cumprir um pré-aviso sem culpas de seis meses para pôr fim a este contrato.
	+ Os senhorios não podem incluir uma cláusula de pausa (para recuperar a posse) em contratos padrão a prazo fixo de menos de dois anos. Se o prazo fixo for igual ou superior a dois anos, o seu senhorio não pode avisá-lo até pelo menos ao 18º mês do contrato a prazo fixo, e terá de avisá-lo com pelo menos seis meses de antecedência.
* Proteção contra "despejo retaliatório": o seu senhorio não pode dar-lhe um pré-aviso sem culpas só porque se queixou de que a sua casa se encontra em mau estado de conservação. O Tribunal teria de estar satisfeito com o facto de o seu senhorio não ter emitido o pré-aviso para evitar efetuar a reparação.
* Contratos Conjuntos: os titulares de contratos podem ser acrescentados ou retirados dos contratos de ocupação sem necessidade de terminar um contrato e iniciar outro. Isto facilitará a gestão de contratos conjuntos e ajudará as pessoas vítimas de abusos domésticos, permitindo que o abusador seja alvo de despejo.
* Direitos de Sucessão Melhorados: permite que uma pessoa "prioritária" e "de reserva" ("sucessor") tenha sucesso no contrato de ocupação. Isto permite duas sucessões ao contrato, por exemplo, um marido ou mulher seguido por outro membro da família. Além disso, é criado um novo direito de sucessão para os prestadores de cuidados.
* Procedimento de Abandono: os senhorios podem recuperar um imóvel abandonado sem necessidade de uma ordem judicial, depois de terem emitido um aviso de advertência de quatro semanas e realizado investigações para ter a certeza de que o imóvel está abandonado.
* Alojamento Adaptado: se viver num alojamento adaptado durante mais de seis meses, terá direito a um "contrato padrão adaptado". O contrato padrão adaptado funcionará de forma semelhante ao contrato padrão. No entanto, o seu senhorio pode incluir termos no contrato relacionados com o mesmo:
	+ a capacidade de mudar quando o titular do contrato vive dentro do edifício; e
	+ a possibilidade de o senhorio excluir temporariamente o titular do contrato da habitação até 48 horas, um máximo de três vezes em seis meses.

Se alugar a sua propriedade a um proprietário comunitário (por exemplo, uma autoridade local ou RSL), então a sua renda continuará a aumentar apenas de acordo com a Política de Rendas Sociais, tal como definida pelo Governo galês.

Também pode achar útil ler a orientação "[**O que a Lei sobre o Arrendamento de Casas significa para os Senhorios".**](https://gov.wales/landlords-housing-law-changing-renting-homes#secção-86369)