**家庭暴力情形中的租户权利**

住宅区人民法律中心

2020年3月更新

**州法律：**《伊利诺伊安全住房法》赋予面临家庭暴力的租户特殊权利。它涵盖私人租赁住房和补贴住房（例如，第八章联邦房屋），但不包括公共房屋。

**逃避威胁**：在建筑物（或室外院子、停车场等）中面对（或与室友面对）***家庭暴力或性暴力***“可信的迫在眉睫的威胁”的租户可以搬出，违反租约。

* **租户不必为搬出后的那段时间支付所欠的租金**。如果房东起诉，则租户可以进行辩护（只要租户有证据）。
* **租户只需要事前或搬出后三天内写信给房东**，说她由于可信的迫在眉睫的威胁而终止了租约。
* **房东不可告诉**租户未来的房东，该租户使用了此规则。
* **定义**： **家庭暴力** 指被家庭或家庭成员虐待；

**性暴力** 包括性侵犯、性虐待和缠扰行为。

**性暴力袭击后离开**：如果家庭中有人在建筑物（或室外院子、停车场等）中遇到 ***性暴力行为，除了租户不需要证据表明将来有威胁存在外。***

* **暴力行为不得超过通知房东之前60天，** 除非租户有合理的借口，例如住院或寻求庇护。
* **租户需要告诉房东** 事件发生的日期和发生的证据（医疗或警察声明，受害者服务中心的记录等）。

**换锁**：认为在家庭建筑物中面临迫在眉睫的家庭/性暴力威胁的租户可以写信给房东，要求更换房门锁。

* **书面申请后48小时内**，房东必须换锁或允许租户换锁。否则，租户可以在未经允许的情况下换锁（不能是质量较低的锁），也可以在法庭上起诉房东。
* **更换不在租约上的人的锁**，租约必须为书面形式。租约上的每个人都需要加入书面申请，并且必须附有证据（医疗或警察声明，受害者服务中心的记录等）。
* **更换租约上的人的锁**，租约可以是书面的也可以是口头的。除施虐者外，每个人都需要加入书面申请，并且必须附带一份全体保护令或民事禁止接触令。
* **房东可以收取合理的**换锁**费用**（惯用价格）。
* **如果房东积极尝试避免换锁** 并且租户做事无误，租户可以提起诉讼，要求法院进行干预。
  + 例如临时限制令，初步或永久禁令。
  + 如果租户胜诉，则租户可以让房东支付律师的费用。
* **换锁的人应尽力在48小时内交付新钥匙**。如果房东或租户中的任何一个人未能做出“真诚努力”来交付钥匙，则该人应对另一人承担损害赔偿（例如，由于无法进入而造成的伤害）。

\*\*\*

**联邦法令：**《暴力侵害妇女法案（VAWA）》保护幸存者免受 ***家庭暴力、约会暴力、性侵犯和缠扰行为*** （加上直系亲属/室友）的侵害。

**范围**：涵盖大多数形式的联邦政府支持的住房，大多数公共房屋和第八章联邦房屋（补助券和基于项目）。没有联邦租金援助的私人住房。

**保护免受驱逐**：房东不能基于VAWA威胁或实际行为侵害租户（加上直系亲属/室友）的威胁或实际行为，将租户从住房中迁出。

* 但是，如果不这样做，这对其他租户的安全构成了真正而直接的威胁，因此，房东可能可以驱逐租户。

**保护免受歧视**：房东不能根据住房申请人作为VAWA所涵盖虐待的受害者的历史拒绝住房或联邦租金援助。

**保护免受虐待**：房东可在不违反住房单元其他所有人的租约的情况下将家中的一个人逐出家，因为他们实施了VAWA所涵盖的虐待行为。

* 如果联邦住房补助是在虐待者的名义下，则其余的租户可以寻求将补助转移给他们。

**逃生权**：拥有第八章联邦房屋补助券并遭受VAWA涵盖的虐待的幸存者可以明确要求并通过以下方式紧急转移补助券到不同的住房计划：

* ***要么*** 在过去90天内，他们在建筑物（或室外院子、停车场等）中遭受了“性侵犯”， ***要么*** 他们有理由相信，如果他们不搬家，就会受到更多暴力行为的直接伤害。
  + 这种相信可能基于对室友进行的VAWA涵盖的虐待。
* **还有**，他们必须满足其他住房计划的资格要求。

**证明VAWA适用**：租户可以填写自我证明表格，提供医生/受害者服务提供商/律师/等的来信，或警察报告/法庭记录/等。