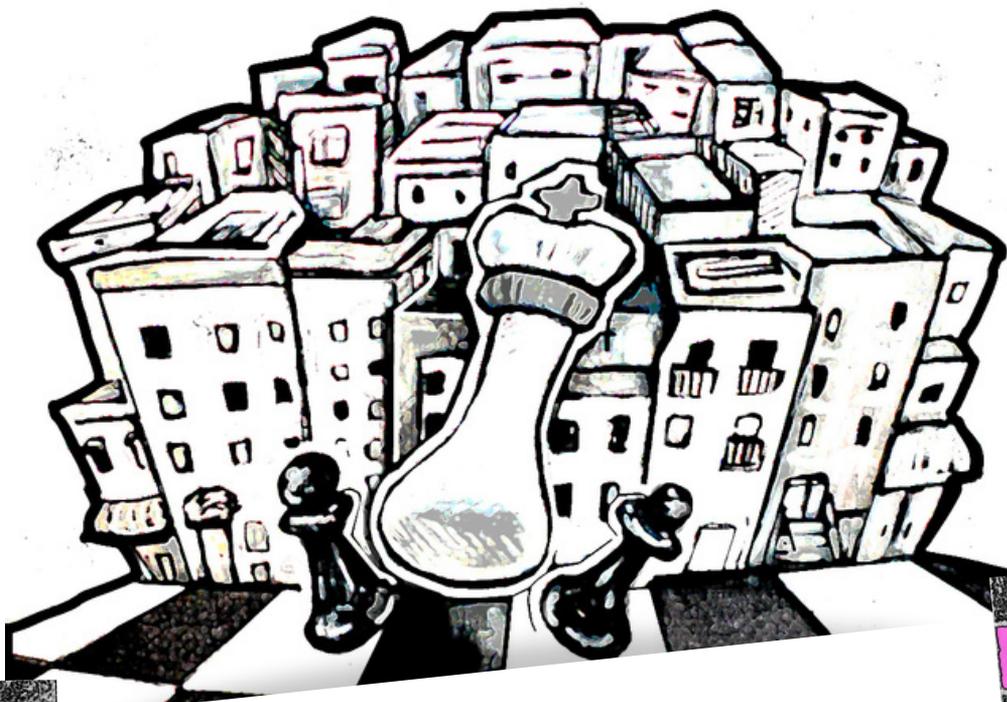


监督你的房东



10个你应知晓的权利

温哥华租户联盟



目录

引子..... 1

租金管制：常见诡计

- 1.注意租金管制漏洞..... 2 - 3
- 2.额外费用有上限（不然非法） 4
- 3.房东无权扣留押金.....5

维护与维修

- 4.房东要对绝大多数维修负责.....6
- 5.紧急维修不用等！7

平静受益权

- 6.房东在不先前通知的情况下造访为违法行为.....8
- 7.你无需忍受的行为.....8
- 8.室友也许不被保护.....9
- 9.未付款情况下中断租约.....10
- 10.为什么你应该记租户日记.....10

租户联盟和 RTB（住宅租务办事处）11

更多租客资源.....14

关于温哥华租户联盟

本手册是由温哥华租户联盟(VTU)成员——VTU 是一个遍布温哥华市区的，互助的，并为住房公正而奋斗的租客网络。

成为一份子： vancouvertenantsunion.ca/join

我们在 səliiwətaʔ/Seliwitulh (斯里华图), Skwxwú7mesh (史戈米殊), 和 xwməθkʷəyəm (玛斯琴)族民的从未分割和被占领的领土上，居住与组建。

引子：

无论你是初次在卑诗租房，还是刚刚获知你所住的建筑已被一个没有人情味的集团收购的长期租户，都是一个了解你的权利的好时机。

我们作为租客的权利并非一成不变——权利可被争取，但可被剥夺。我们当下享有绝大多数权利是通过有组织的租客奋斗得来的，他们相信安全，有尊严的住房是一项人权。温哥华租户联盟是一个延续此传统的成员制组织。

免责声明：此手册诠释卑诗省住宅租务法案所赋予的权利，旨在作为一份解答租客常问问题的基础读物。**不应将其当作法律咨询。** 后页有更多关于你的权益的资源。

你知道吗？

1969 年之后，租客才被允许在温哥华市政选举投票。在此之前，只有不动产业主可以投票。

注意租金管制漏洞

租金管制是对租客最重要的保护措施之一。租金管制限制房东增长你的租金的频率和数额。

在卑诗省，这意味着

→在你的租赁期间，你的房东一年只能增高你的租金一次。

→租金上涨不能超过省政府规定的数额。

→你的房东必须使用适当的，法定的格式：“租金上涨通知 (Notice of Rent Increase)”

- 如果房东没有使用正确的格式，你可以忽略通知。

→租户必须在租金上涨之前 3 个月收到通知

- 如果你的房东没有给足 3 个月通知时间，应该预留的通知时间已满之前，你可以按当前数额付租金。

定期租约要注意：

→你**不一定要**签署含有增高后租金或不同条件的**新租约**

→你**不一定要**通过**搬出**或签署双方协议的方式终止租赁

→一年租约截止时，你的租约自动变成带有和之前协议相同条件的逐月租约。

最大的漏洞

在卑诗省，租金管制不适用于租户搬出的情况——这意味着一旦你终结了你的租赁，房东可以随心所欲地上涨租金。

VTU 成员认为我们需要真实，充分的租金管制，又称为空房管制——这会促使相关法律的改进，即使在租户搬出的情况下，租金上涨依然受到限制。请在 www.RealRentControlBC.ca 上了解详情并签署请愿书。

通过租户的力量加强租金管制

房东组织想消弱租金管制，甚至将其完全去除，以便于他们随时涨价。这是通过租户的力量可抵抗的核心问题。

VTU 成员同其他组织在 2018 年制止了 4.5% 的全省租金上涨。

我们的集体反抗致使政府加快了已计划的对租客法案的复核并修改租金管制公式，以致于租金上涨幅度被消减为 2%。

了解更多：

vancouvertenantsunion.ca/4_5_means_fight

额外费用有上限...不然就是违法!

某些房东会尝试以编造额外费用的方式来规避租金管制法律。

以下是一些常见的收费：

款项/服务	是否合法?	最高收费额度
租金晚交	合法 ，但是只有在将其已写入租约的情况下	\$25.00
资金不足费 (你的银行账户里)	合法 ，但是只有在将其已写入租约的情况下	\$25.00
钥匙/门禁卡更换	合法	只含更换成本
搬家费 (搬进建筑内另一个套房) * 搬入同建筑内不同的套房依然会被视为新租赁，因此租金可能会被抬价	合法	\$15 或你的租金的 3 % * 在公寓建筑里，公寓业委会可以收搬入/搬出费，房东可能会把转嫁给你来承担。
申请租房费	非法	- -
搬入时换锁费	非法	当你搬入新的租用单位时你可以要求新锁。你的房东必须满足此要求并不能收费。
客人费	非法 * 但如果你的客人成为了永久室友，你的租约也许会规定在有额外室友的情况下，所收租金会增加。	- -
停车或储存	非法 * 除非在租约里有详细列出 * * 一旦在租约里包括，就不可以再加价。	- -

你的房东无权扣留你的押金

房东**必须向 RTB 申请**扣留全部或部分损坏押金。如果他们没完成这一步骤，**就没有扣留押金的合法正当理由**，除非你在书面上同意。

不要让你的房东占有从来就不属于他们自己的钱财。

在搬入和搬出时，坚持和你房东一起作一份**房屋状态检查报告**

(condition inspection report, walk through 逐步) 是避免押金纠纷的最佳方式。你也可以把你注意到的任何问题通过照片或视频方式记录下来。

如果你的房东**没有和你做逐步**，他们就没有可以将扣留租金正当化的可信证据。

牢记——房屋正常的耗损**不应该**算为你需要负担的损害。

维修与维护

绝大部分常规维修是你的房东的责任

绝大多数维修与维护问题是你的房东的责任

租客主要对日常保养和搬出时的深度清洁负责。

以下为一张快速查看表：

你的房东的责任	你的责任
<ul style="list-style-type: none"> ·暖机 ·水管 ·电力 ·锁 ·公共区域的灯具 ·墙壁、地板和天花板 ·防火门和防火梯 ·烟雾报警器 ·对讲设备 ·电梯 ·按合理的间隔刷漆 ·多单元住宅区内的日常庭院维护，列如割草/扫雪 ·虫害/害虫（例如臭虫） ·严重的发霉问题 ·包含在你的租赁协议中的物件修护/更换，例如： <ul style="list-style-type: none"> ——家电 ——保安系统 ——家具 ——车库/储藏设施 	<ul style="list-style-type: none"> - 更换灯泡 - 轻微的发霉问题（例如窗户上或浴缸里） - 倒垃圾/回收 - 如果你有庭院的专属使用权，日常庭院维护（割草、除雪）。 <ul style="list-style-type: none"> - 地毯： <ul style="list-style-type: none"> - - - 在租约期间合理保养 - - - 蒸汽清洁，或在为期一年或一年以上的租约截止时用洗涤剂清洗。 - 修补墙上的钉孔 - 清洁墙上的痕迹 - 通知房东出现的维护问题

不要忘记记录你的维修要求。

如果书面要求后你的房东没能做出举动，你可以开始向 RTB 申请以致力于**强制他们修理**。

维护章程标准描述了建筑维护的最低要求并通过罚款方式强制执行。

你可以联系你（所在地）的市政府以致力于确保问题解决，例如：垃圾、虫害、不安全的建筑结构、消防安全等。

你不需要等待紧急维修的处理

一些关键的维修问题不能等 - 根据法律它们被认为是“紧急”维修。

如果你的房东没有在合理的时间内做出回应，你**有权承担费用**并要求你的房东偿还你。

仅当修复问题符合此条件时才执行此操作：

- 对人身或地产的健康或安全为紧急且必要的
- 旨在修复以下情况之一：
 - 管道或屋顶严重泄漏
 - 水管或下水道管道或管道装置堵塞或损坏
 - 基本加热系统
 - 出入租用单位所需的锁损坏或故障
 - 电气系统

如果你有疑问或不想因为费用而陷入困境，联系一位诉讼律师或 **RTB**（见后页）

平静受益权

你的房东事先不提醒不能来访

如果你的房东想进入你的私人套间，他们必须在至少 24 小时之前提供书面通知，其中必须说明：

- 日期
- 时间（必须在上午 8 点和晚上 9 点之间）
- 一个合理的进房原因，列如修理或完成每月检查
- 紧急维修属于无需 24 小时通知的例外情况（见第 8 页）

你无需忍受的行为

你在家中享有的平静受益权是被法律保护的。这意味着你无需忍受下列任何行为：

- 无理的并持续存在的噪音
- 无理的并持续存在的二手烟
- 恐吓或威胁
- 房东过于频繁的进入你的租用单位
- 房东在没有允许或符合规章的通知的情况下进入你的租用单位
- 房东无理地拒绝你使用公共区域

保证每个人的平静受益权被尊重是你的房东的责任。为反抗**骚扰**：

- 在租户日记里把事件记录下来（第 10 页）
- 联系诉讼律师以便于了解你的权利（第 14 页）
- 不要在沉默或恐惧中被骚扰所扰。参加一个温哥华租户联盟集会并分享你的经历。

室友也许不被法律保护

如果你或者你的室友搬入一间合租房屋，但没有在租约上签名，你有可能不被租务法律保护。

为了保证你的最佳利益，**每当有机会，尽可能地**要求你的房东更新租约以便于在租约上**添加新室友**。

很遗憾，你的房东没有同意你在租约上添加新租客的义务。他们也许会建议起草一份全新的租约，而不修正现有租约。**对这个选项要小心**——在就一份全新租约达成协议之前，确保这份新租约不是抬升租金或添加先前没有的条款的诡计（例如，你的房东现在也许想让你付多一些停车费和水电费）。

你和你的室友可以拒绝签署新租约，但是这样可能陷入僵局，在其中你的室友依然不被法律保护。这也意味着如果签署了租约的原租户搬出，租约上没有名字的室友也要搬出或向房东要求含有新款项的租约。

* **注意** 租约里可能会有约束居住者人数的款项，或当他人搬入时增加租金的款项。这些条款都是合法的，但仅仅在租赁开始时你同意了这些款项的情况下才合法。

你知道吗？

你知道吗？不像在卑诗，魁北克的房东必须允许新旧租客之间转让租房合约 (Lease assignments, 又被称为转让“transfers”) 并不在原租约条款上进行修改。

未付款情况下也可以中断租约

很多租客担心如果他们中断租约，会欠下剩余月份的租金，但事情没有这么简单。在向你追款之前，你的房东必须尝试以合理的价格把租约单位再租给你，而且他们必须证明已经尝试了。在住房危机之中，他们很可能会毫不费力地以相同或更高的租金再租出该单元。

你也可以和你的房东探讨其他不同的解决方式，例如：

- 建议转租/分组 (sublet) 你的套间
- 签署双方协定以致力于结束租赁

最后，如果你**逃离**家庭暴力或住进一家**长期护理机构**的情况下，你是被允许中断租约的。

为什么你应该记租户日记？

始终都要以书面方式获取房东传达的重要信息，并将这些通告文件保管在一个地方。在被口头传达重要信息的情况下，确保要以书面形式记下日期，时间和传达的内容。

如果你和你的房东之间有纠纷，特别是要求你去到 RTB 的纠纷，你会需要用证据来证明你的具体情况。仅此一项就是记租户日记的好理由，你可以将其和租约一起保管。

***何为 RTB? (住宅租务办事处, Residential Tenancy Branch)**

住宅租务办事处(RTB)为卑诗省处理租赁法律事项的一家政府部门, 包括住宅租务法案及规章。你和你的房东之间存在无法解决的问题的时候, 你可以提供 RTB 来申请纠纷调解。这个过程可能会很复杂, 并且你也许会想有一位诉讼律师的帮助。

为什么你应该加入 (或发起) 一个租户联盟

对比我们租客, 房东拥有太多势力与资源。知晓我们的权利是一件事, 但当我们孤军作战, 我们的维权奋斗依然并非易事。

联盟中有力量因为人数中有力量。

租户联盟可以成为一个相识你的邻居, 建设群体, 和对共同目标出谋划策的机会。这可以是解决你的建筑里的重大维修问题, 和遍布全市的租客一齐为建设租客势力而努力, 改善法律, 并建设可负担住房。他们还是一个可以分享经验和对不公驱逐做出反应的互助网络。

加入一个类似 VTU 的租户联盟, 并参与其中。

手记

手记

其他关于你权利的资源

此资料**不应当作为法律咨询**。

获取更完全的资源，请见 BC 租户资源及咨询中心 (B.C. Tenant Resource & Advisory Centre, TRAC)所制作的**租户生存指南** (Tenants Survival Guide):

tenants.bc.ca/resources/tenant-survival-guide

位于温哥华的诉讼律师	诉讼律师可以
租户资源及咨询中心 Tenant Resource & Advisory Centre 604 255 0546	教育你关于作为租户的法律权利
通向司法 Access Justice 604 878 7400	向 RTB 申请去申诉驱逐
社区法律援助社 Community Legal Assistance Society 604 685 3425	帮助你将你的文件妥善送达到你的房东
市中心东 SRO 合作社 DTES SRO Collaborative (单人间酒店 Single Room Occupancy Hotel) 604 839 0379	创建一份证据集
市中心东女性中心 DTES Women's Centre 604 681 8480	在 RTB 聆讯作你的代表
第一联合教会诉讼 First United Church Advocacy 604 681 8365	如果你一开始不成功，可以帮你申请复核

由温哥华租户联盟 (Vancouver Tenants Union, VTU) 通信工作组于 2021 年创作。 由 Helena Krobath 设计与插画