



租客有权利

维修、出入与隐私

在澳大利亚新南威尔士州【New South Wales, Australia】的租房者，根据住宅租赁法律：《2010年住宅租赁法》和《2019年住宅租赁法条例》享有权利。本信息册解释了租用住宅的维修和出入相关法律。如果您需要帮助，您可以从当地的租客服务机构【Tenants Advice and Advocacy Service – TAAS】获得免费的建议。请见下方的电话号码，或访问 tenants.org.au 查看其他的信息册。如果您需要口译员，您可以致电 131 450 联系口笔译服务处。

义务

您的义务

根据标准住宅租赁协议的条款，您同意：

- 保持房屋的清洁；
- 如有任何损坏或失修，需尽快告知房东；
- 结束租期时，使房屋尽可能接近租期开始时的状态，正常损耗【fair wear and tear】除外；
- 不得故意或由于疏忽损坏房屋或使房屋受损；
- 对任何获得您允许进入房屋的人所造成的损害负责；
- 未经房东书面同意，不得增加或移除任何固定装置，或对房屋进行任何翻修或改建。

房东的义务

房东同意：

- 提供的房屋需处于合理的清洁状态，适合您居住并且安全；
- 提供房屋并维护合理的修缮——即使房东或中介在您搬来之前已经告知您任何房屋失修的情况；
- 进行《房屋状况报告》原件中提到的任何维修。

房东不需要修理您违反租赁协议而造成的损坏。

进行维修和维护

以书面形式告诉房东或中介需要做什么维修，以及需在什么时候完成，请给出明确的最后期限。保留一份这封信的副本，并记下任何对话的细节作为您已告知房东/中介的证据。

如果您打交道的是中介，您还可以：

- 在该中介机构的投诉书中详细记录问题
- 联系该中介机构的营业执照持有人（首要中介或经理）
- 直接联系您的房东

电话、电视和互联网连接

房东必须确保现有的电话/电视/互联网插座状态良好，并须加以维护，租赁协议中明确排除了这方面责任的除外。

公用事业的维修

房东需负责住宅范围内的公用事业连接/服务的维修和维护。如果问题出现在住宅内，您需要以书面形式联系房东或中介。如果情况紧急，您可以先打个电话，但您应该记下任何谈话的详细内容，然后向对方发邮件或信息确认。

通常情况下，如果是供应出现了问题，例如燃气泄漏，那么首先应该打电话给供应商并报告。然后供应商会检查问题出在哪里。如果问题出现在住宅之外，那么供应商将负责维修。

如果房东拒不维修

向新州民事及行政仲裁庭【NSW Civil and Administrative Tribunal (NCAT)】提出上诉（详见下文）。

请继续支付房租。如果您停止支付租金，就违反您的租赁协议，房东可能会试图终止您的租约。

例子——霉菌

许多租户都会面临住宅内出现霉菌的问题。霉菌是一种真菌，需要潮湿环境和有机物质才能生长。当霉菌受到干扰或变干时会释放出孢子，这可能会导致人患病。

如果您家里有人因为霉菌而生病，您应该寻求医生的建议。向律师或当地社区法律中心【Community Legal Centre】（请致电 02 9212 7333 或访问 clcnsw.org.au 查找您当地的中心）咨询是否应采取法律行动。如房东或中介未能解决问题，您可向仲裁庭上诉获得帮助（但不是进行人身伤害索赔）。

您的诉求必须要有证据支持。这可能包括：

- 《房屋状况报告》【condition report】——这是您的租期开始时住宅状况的重要证据
- 关于住宅里的霉菌的专家报告
- 房屋的照片和图纸
- 霉菌样品（请安全地收集并密封好）
- 关于霉菌及其影响的印刷材料（如信息册）

自己进行维修

您必须事先得到房东的书面同意，方可进行非紧急的维修或维护。让房东将产生的任何费用支付给您。房东同意维修和同意付款都要以书面形式记录下来。对于紧急的维修，如果联系不上房东/中介，或房东/中介不愿进行维修或花的时间过长，您可以安排进行维修。不要支付超过\$1,000 的费用，否则您可能拿不回您的钱——房东只需要支付任何不超过\$1,000 的合理费用。房东必须在您通知后的 14 天内付款。下面详细介绍紧急维修。

紧急维修

紧急维修是指为维修下列任何一项而需要进行的工作：

- 任何用于热水、烹饪、供热、制冷或洗衣等关键服务的故障或中断；
- 自然灾害造成的严重破坏；
- 任何使住宅不安全的故障或损坏。

进行紧急维修

尽可能以书面形式告诉房东或中介什么需要维修。在进行任何对话之后，请发电子邮件或信息确认。请保留一份电子邮件或信息的副本，并记下任何对话的细节，作为您已经告知房东或中介的证据。

如果您在给房东合理的时间采取行动后自行安排维修，您必须将维修和费用的详情书面告知房东或中介，并附上收据副本。如果房东不报销您的费用，您可以向仲裁庭上诉。

您必须向仲裁庭证明：

- 这个问题不是您的错；
- 您做出了合理尝试，去联系房东/中介；
- 您给了房东/中介合理的机会来进行维修；
- 维修由您的租赁协议中指定的维修人员（如果可以的话）或由持照或合格的技术工人进行。

您可以向仲裁庭申请紧急聆讯，以便进行维修工作。您也可以申请租金减免，直到维修完成。

向仲裁庭提出申请

如果您在非紧急维修方面遇到困难，您可以向新州民事及行政仲裁庭【NSW Civil and Administrative Tribunal – NCAT】申请以下一个或多个命令：

1. 要求房东进行您指定的维修工作；
2. 要求房东赔偿您因为其没有进行维修而遭受的经济损失；
3. 将所有或部分租金支付给仲裁庭，直到维修完成；
4. 在住宅破损失修期间减少租金。

对于 1、2、3 号命令，您必须在房东未能按您规定的时间完成维修的 3 个月内提出申请。对于 4 号命令，您必须在租期结束前申请。

您必须向仲裁庭证明：

- 该住宅没有得到合理的维修；
- 您已告诉房东或中介需要修理（例如您有写信通知），或者在合理情况下房东/中介应该知道（例如房东/中介检查了房屋）；
- 房东或中介没有做出合理的努力来进行维修。

您可能可以申请要求房东赔偿损失（如有），或要求调整租金。

联系您当地的租客服务机构，获得申请相关的帮助。电话号码请见下方。

出入和隐私

房东、中介和技术工人可出于维修和维护以及某些其他原因出入住宅。然而，您有权在使用住宅时合理享有安宁、舒适和隐私【**reasonable peace, comfort and privacy**】。房东或中介不得干涉、或造成或允许任何人干涉您的安宁、舒适和隐私。

只要您拒绝，房东、中介或得到房东授权的其他人士（如技术工人），均不得进入您的住宅。下面将介绍一些例外情况。如果您给出同意，上述人员可在任何时候进入您的住宅。

房东进入住宅的权利

如果房东或中介给了您适当的通知（如果需要），且房东/中介有合理的目的，您必须允许其进入。无论您当时是否在住宅中都适用。例如，为了评估非紧急维修的需要，房东/中介可以在提前 2 天通知的情况下、未经您的允许进入住宅。房东/中介也可在任何 12 个月的期限内进入住宅视察 4 次，每次需提前 7 天给出书面通知。

无通知的情况下进入住宅

房东、中介或得到房东授权的其他人士，可在未经您同意且无事先通知的情况下进入住宅，但仅限于以下情况：

- 紧急情况；
- 进行紧急维修；
- 如果房东认为该住宅已被废弃；
- 根据仲裁庭的命令。

如果房东等严重担心住宅内人员的健康或安全（在首先试图获得您的同意之后），可不受限制地进入住宅。

歧视

作为新州的租客，您享有《1977 年新南威尔士州反歧视法》【NSW Anti-Discrimination Act 1977】和联邦反歧视法律规定的权利。如果您认为自己因为属于某个特定群体而受到不公平对待，请联系您当地的租客服务机构，获取信息和推荐。

更多帮助

请访问 tenants.org.au 获取更多关于租客权利的信息。

请联系您当地的租客服务机构【Tenants Advice and Advocacy Service – TAAS】获取免费、独立的租房建议。请见下方的联系号码，或访问【tenants.org.au/get-advice】输入您的邮编或郊区名称进行搜索。如果您需要打长途电话，可以让他们回电话给您。如果您需要口译服务，请致电 131 450。

本信息册旨在作为法律指南，不应作为法律咨询的替代品。本信息册适合居住澳大利亚新南威尔士州或受新州法律管辖的人使用。

©新南威尔士州租客工会版权所有
本信息册最后更新于 2021 年 5 月。

For free tenancy advice, call your local Tenants Advice and Advocacy Service:

SYDNEY:

• Eastern	9386 9147
• Inner	9698 5975
• Inner West	9559 2899
• Northern	9559 2899
• Southern	9787 4679
• South West	4628 1678
• Western	8833 0933

REGIONAL:

• Blue Mountains	4704 0201
• Central Coast	4353 5515
• Hunter	4969 7666
• Illawarra Sth Coast	4274 3475
• Mid Coast	6583 9866
• Northern Rivers	6621 1022
• Northwest NSW	1800 836 268
• Southwest NSW	1300 483 786

ABORIGINAL:

• Sydney	9833 3314
• West NSW	6881 5700
• South NSW	1800 672 185
• North NSW	1800 248 913

WEBSITE: tenants.org.au

NSW FAIR TRADING: 13 32 20

This factsheet is intended as a guide to the law and should not be used as a substitute for legal advice. It applies to people who live in, or are affected by, the law as it applies in New South Wales, Australia. ©Tenants' Union of NSW