



租户享有权利 修理和进入

作为租户，您享有《2010年住房租赁法》以及《2010年住房租赁条例》所规定的权利。本须知对新南威尔士州有关出租房修理和进入的法律作出解释。如果您需要帮助，可以与当地的租户建议和代言服务处（Tenants Advice and Advocacy Service (TAAS)）联系 - 电话号码见最后一页，或者在网上查阅其它须知，网址：tenants.org.au。如果您需要口译员，可致电口笔译服务处，电话：131 450。

义务

您的义务

按照标准租赁协议条款规定，您同意：

- 保持出租房合理清洁
- 将任何损害或失修尽快告诉房东
- 离开时使出租房尽可能接近开始租房时的状况，合理磨损除外
- 不得因有意或疏忽损坏出租房或允许他人损坏出租房
- 对您允许进入出租房的任何人造成的损坏负责
- 未经房东书面同意，不添加或拆除任何固定装置物或者对出租房作出任何装修或改建。

房东的义务

房东同意：

- 使所提供的出租房处于合理清洁状态，适合您居住并且安全。
- 使所提供的出租房保持在合理维修状态 - 即使房东/代理在您搬入之前告诉过您出租房的任何失修情况。
- 做出最初状况报告所述的任何修理。

完成修理和维护

书面通知房东/代理需要完成什么作业以及需要在什么时间之前完成 - 给出明确的期限。保留此信的一份副本，写下任何谈话的详细内容，作为您已经告诉他们的证据。

如果您与代理打交道，您还可以：

- 在代理公司的投诉簿上写下问题的详细情况
- 联系代理公司的执照持有者(主管或经理)
- 直接与房东联系。

电话、电视和互联网连接

房东有义务确保现有的电话/电视/互联网插座处于合理状况并且予以维护，除非租赁协议中对此做出排除。

公用事业设施的修理

房东负责物业边界范围内公用事业设施连接/服务的修理和维护。如果问题是在出租房范围内，您需要书面联系房东/代理。如果属于紧急情况，您可以先打电话，但应写下任何谈话的详细情况，并且给他们寄一封信。

通常，如果存在供应问题（如煤气泄漏），那么第一步就是打电话给供应商报告。他们然后会检查问题在什么地方 - 如果是在出租房边界范围之外，供应商就有责任修理。

如果房东不做修理

- 继续付房租。罢交房租违反租赁协议，房东可能会试图终止您的租约。
- 向新南威尔士州民事与行政特别法庭(NCAT)申请命令（见以下‘向特别法庭申请’）。

举例说明 - 长霉

出租房长霉是许多租户面临的一个问题。霉菌是一种真菌，需要水分和有机材料才能生长。在受到扰动或干燥时，霉菌会释放孢子，孢子可使一些人生病。

如果家里有人因为霉菌而生病，您就应该向医生咨询。向律师或当地社区法律中心咨询是否要采取法律行动（如要找到当地社区法律中心，请致电02 9212 7333或浏览clcnsw.org.au）。如果房东/代理未解决这一问题，您不妨向特别法庭申请援助(但不是人身伤害赔偿申请)。

接下页

自行修理

在做任何非紧急修理或维护时，您必须事先获得房东同意。请房东支付任何费用。获得他们的书面同意。对于紧急修理，如果无法联系到房东/代理、房东/代理不愿意做或者花了太长时间，您可以安排别人修理。不要支付超过\$1,000以上的费用，否则您的钱可能拿不回来 - 房东只需向您支付最高不超过\$1,000的任何合理费用。他们必须在收到您的通知的14日内支付。见下页有关紧急修理的更多详情。

您必须用证据证明自己的要求。这可能包括：

- 状况报告 - 这是证明出租房在开始租房时的状况的重要证据
- 关于出租房长霉的专家报告
- 出租房的照片和图纸
- 霉菌样本(安全采集并放在容器内)
- 有关霉菌及其影响的打印材料(如须知)。

紧急修理

紧急修理是指需要修理以下任何情况的任何作业：

- 热水、煮饭、暖气、冷气或洗衣等基本服务故障或中断
- 自然灾害造成的严重损坏
- 使出租房不安全或有危险的任何故障或损坏。

完成紧急修理

如有可能，采用书面形式告诉房东/代理什么需要修理。在任何谈话之后写信跟进。保留信件副本，写下任何谈话的详细内容，作为证明您已告诉房东/代理的证据。

在给房东合理的时间采取行动之后，如果您安排自行解决问题，您必须给房东/代理书面通知说明修理和费用，并附上收据的副本。如果房东不给您报销，您可以向特别法庭申请索回费用。

在特别法庭，您需要证明：

- 问题不是您的过错
- 您已做出合理的尝试来联系房东/代理
- 您已给房东/代理合理的机会做出修理
- 修理是由租赁协议上具名的修理人员(如有可能)或有执照或资格的技工进行的。

对于需要完成的修理，您可以向特别法庭申请召开紧急聆讯。您还可以申请减低房租，直到修理完成为止。

向特别法庭申请

如果您有非紧急修理方面的问题，您可以申请以下一项或多项命令：

1. 房东做出您指定的修理
2. 房东赔偿您因其不做修理而遭受的经济损失
3. 在完成修理之前将全部或部分房租缴给特别法庭
4. 减低出租房失修期间的房租。

对于第1、2和3项，您必须在房东未能达到您的修理期限的3个月内申请。对于第4项，您必须在租房结束之前申请。

在特别法庭，您需要证明：

- 出租房未得到合理的修理
- 您告诉过房东/代理需要修理(例如：您给他们写过信)，或者他们应该在合理情况下知道这件事(例如：他们检查过出租房)
- 房东/代理没有做出合理的努力来完成修理。

您或许可以申请一个命令，让房东赔偿您的经济损失或者改变您的房租付款。

请与当地TAAS办事处联系，由他们帮助提出申请。

进入和隐私

出于修理和维护以及其它一些原因，允许房东/代理和技工进入出租房。但您在使用出租房时有权获得合理的安宁、舒适和隐私。房东/代理不得妨碍您的安宁、舒适和隐私，或造成或允许任何人妨碍您的安宁、舒适和隐私。

如果您拒绝房东/代理或房东授权的其他人(如技工)进入，他们就不得进入您的出租房。如下所述，这有一些例外，但如果您同意的话，他们可以随时进入出租房。

房东进入出租房的权利

如果房东/代理给您适当的通知(如果适用)并且有正当的目的，您就必须让他们进入。无论您当时是否在出租房都应该这样做。譬如说，为了评估非紧急修理的需要，他们可以发出2日通知后进入，而不需要您的许可。他们还可以在任何一个12个月期间进入检查出租房4次，每次需要发出7日书面通知。

在未通知下进入

只有在以下情况下，房东/代理或房东授权的其他人才可以未经您同意而且未通知下进入出租房：

- 在紧急情况中
- 进行紧急修理
- 房东认为出租房已被遗弃
- 按照特别法庭的命令。

如果他们对出租房内的人士的健康/安全严重关切，(在他们先尝试为了进入而征求您的同意之后)，他们可以进入而不受到任何限制。

歧视

作为新南威尔士州的租户，您享有新南威尔士州《1977年反歧视法》以及联邦反歧视法所规定的权利。如果您认为自己因为属于某一群体而受到不公平对待，请与TAAS办事处联系咨询及获得推荐。

需要更多帮助

网址: www.tenants.org.au

租户建议和代言服务: 请与本地租户建议和代言服务(Tenants Advice and Advocacy Service)联系, 获得免费、独立的租房建议。如果您打的是长途电话, 工作人员将非常乐意给您回电。

若需要口译员, 请致电131 450。

区域	电话	免费电话
Inner Sydney	9698 5975	
Inner West Sydney	9559 2899	
Southern Sydney	9787 4679	
South West Sydney	4628 1678	1800 631 993
Eastern Sydney	9386 9147	
Western Sydney	8833 0933	
Northern Sydney	9559 2899	
Blue Mountains	4704 0201	
Central Coast	4353 5515	
Hunter	4969 7666	1800 654 504
Illawarra South Coast	4274 3475	1800 807 225
Mid North Coast	6583 9866	1800 777 722
Northern Rivers	6621 1022	1800 649 135
North West NSW	6772 4698	1800 836 268
South West NSW		1300 483 786
<i>原住民服务</i>		
Greater Sydney	9833 3314	
Western NSW	6881 5700	
Southern NSW	4472 9363	1800 672 185
Northern NSW	6643 4426	1800 248 913

您的语言版本的须知可在网上浏览, 网址: www.tenants.org.au

本须知最后更新时间: **2015年7月**。

本资料说明书仅供用作法律指南, 不应用于代替法律建议。它适于生活在澳大利亚新南威尔士州或者受到该法律影响的人士。©新南威尔士州租户协会, 2015年7月

本出版物由新南威尔士州法律和司法基金会 (Law and Justice Foundation of NSW) 资助制作。基金会力求促进司法系统的公平与平等, 改善人们—特别是处于社会和经济不利地位的人—使用司法系统的便利。免责声明: 本出版物所表达的任何意见均为作者的意见, 未必反映法律和司法基金会理事会的观点。 www.lawfoundation.net.au

