

安省租房常见问题解答

家园论坛: Shadow

**LEARN WHAT RIGHTS YOU HAVE AND STAND UP FOR THEM
OTHERWISE YOU HAVE NONE!**

组织机构

一, 参加租房联合会(Tenants' Association)有什么好处? 如何在自己所在的 Building 里面组织起来?

很多 building 里面都有一个租房联合会, 在你的 building 里面组织一个租房联合会并最终加入区域性的大型联合会有非常多的好处, 这些区域性大型联合会有 High Park Tenants 联合会, North Toronto Tenants 联盟以及 Parkdale Tenants 联合会等等。

你可以与同 building 有关的人一起分享信息, 例如其他人被非法赶出家门, 或者被要求支付非法费用的事情, 会让你在事情发生之前有所准备, 让你和以后的房客知道如何保护自己的合法权益。假如你与房东发生了争执, 找一个经历过同样事情的人倾诉至少会使你感觉舒服一些。

如果房东知道在他的 Building 有这样一个联合会存在, 对他的行为进行监察, 他就会时刻注意自己, 减少不当行为的发生。

想保护自己的权益, 首先就得了解自己有些什么权益, 从联合会那里获取信息远比自己单枪匹马来得容易。

一些小的 Building 联合会通常在成员的公寓里面聚会, 稍大一点的联合会在得到房东许可后可在 building 的公共区域聚会, 或者在附近的图书馆、社区中心等地方预订场所。任何数目房客都可以组织一个联合会, 一些大型的联合会通常采用投票的方法选举产生执行官、主席和秘书等职位。

你可以从租房联合会或者 OCAP (安省反贫穷联合会, Email: ocap@tao.ca) 那里获取必要的信息和帮助, 知道你加入或创建联合会的权力和方法。你也可以从安省租房法庭 (Ontario Rental Housing Tribunal) 那里获取必要的信息, 免费的联系电话是: 1-888-322-3234。假如你的问题非常紧急, 你需要先与社区的法律支援部门联系, 之后再取得区域联合会的帮助。

组织和参加租房联合会是受到法律保护的,如果房东试图阻止或者骚扰你加入或者创建联合会,将面临最高 10000 加元的罚款。

文件

二, 需要保存自己的租房记录和协议吗?

从技术上讲不需要, 但是强烈建议你保存所有的租房记录, 需要保存的文档有:

- 1, 租房协议
- 2, 作废的支付房租支票
- 3, 租金收据
- 4, 银行的 Statements
- 5, 房东发给你的通知

如果在未来发生争执, 这些文档将是对你有利的证据, 因此建议尽量长地保存这些文档和记录。

离开

三, 房客能够提前终止协议吗? 事先是否需要给房东发出终止协议的通知?

这个问题取决于你是什么类型的房客:

- 1, 如果签署的协议仍未到期, 请检查到期时间, 通常需要签署一年的协议, 并且你有义务履行完这个协议。找到你的房东进行协商, 如果他同意你提前离开, 务必写下来形成文档, 包括你想离开的时间, 房东和你双方都必须签字。假如你的房东不同意提前终止协议, 你需要联系你的律师或者取得法律支援部门的协助。终止协议前, 房客必须提前至少 60 天书面通知房东。
- 2, 假如事先没有签订任何协议, 或者你的协议已经到期, 之后没有再签署新的协议, 你是按月支付租金, 这是一种月租方式。你仍然需要至少提前 60 天书面通知房东终止协议。
- 3, 假如你通知晚了, 你有责任支付多一个月的房租。
- 4, 对于月租方式有两种例外, 如果想在 2 月底离开的话, 终止协议的通知不得晚于 1 月 1 号; 如果想在 3 月 31 号终止协议, 通知不得迟于 2 月 1 号。
- 5, 如果是周租方式, 房客需要提前至少 28 天提交终止协议通知。

四, 提前终止协议赔偿金是否合法?

根据法律规定, 房东在房客提前终止协议时要求其支付违约金是违法的, 如果在一个特定的时间内, 比如没有住满一年, 而你又希望在这之前离开, 你可能会想支付一定的费用以取得房东的同意, 愿不愿意支付完全取决于你, 但一定要形成书面文档, 确保你不再对这之

后的任何费用负责。

过去这个费用通常少于 50 加元。

隐私权

五，房东什么时候可以进入我的房间？

房东及其雇员在进入你的房间前，需要提前 24 小时给予书面通知，说明原因和时间，时间必须在早上 8 点到晚上 8 点之间。房东必须给出正当且适合的理由，比如进行必要的修理。

根据法律规定，在紧急情况下，或者终止协议通知已经由房客或者房东提交，或者终止租房协议已经签署的情况下，房东可以不提前通知而进入你的房间。

宠物豢养

六，是否必须按照房东所说，要么搬走，要么放弃豢养宠物？

只有在宠物会引发危险、引起过敏，或者会给其它租客和房东造成问题的情况下，你才需要放弃豢养宠物或者考虑搬走。

即使你签署了一个有“不准养宠物”条款的租房协议，只要宠物不会对其他人产生影响，你仍然可以拒绝执行该条款，该条款在法律上是无效的。

如果没有法庭发出书面通知，你不需要放弃豢养宠物或者搬走，其他人无权要求你这样做。

温度控制

七，如果房间太冷，房东需要承担什么样的责任？

每个城市的市镇法律都有关于房间温度设置的条款，假如房间太冷的原因不是由你引起的，比如你一直开着窗，或者将控温器调得过低，那么房东必须负责为你的房间设置至少符合市府法律要求的最低温度，假如房东没有按照要求做，你可以向市建筑和监察部门 (Building and Inspections department) 或者你的市议员投诉。

以下是一些城镇的温度设置要求：

- **Barrie** 全年必须保持 20 度 (68F) 以上

- **Belleville** 从 9 月 15 日至次年 5 月 31 日必须保持 21 度（70F）以上
- **Brampton** 从 9 月 15 日至次年 6 月 1 日必须保持 20 度（68F）以上
- **Cornwall** 从 10 月 1 日至次年 4 月 30 日，白天须保持 21 度，夜间须保持 16 度，法律没有明确定义白天和夜间，假如温度没有达到要求的话，你可以向财产标准监察部门投诉，电话是 613-930-2787
- **Guelph** 全年必须保持 21 度（70F），你可以向房屋部门投诉，电话是 519-837-5615
- **Hamilton** 从 9 月 1 日至次年 5 月 31 日必须保持 20 度（68F）
- **Kingston** 从 9 月 15 日至次年 6 月 1 日间，从早上 6 点到晚上 11 点必须保持 21.1 度（70F），一天中的其余时间必须保持 18.8 度（66F）
- **Kitchener** 全年必须保持 21 度（70F）以上
- **London** 从 9 月 15 日至次年 6 月 15 日间，从早上 6 点到晚上 11 点必须保持 20 度（68F）以上，一天中的其它时间须保持 18 度（65F）以上
- **Mississauga** 从 9 月 15 日至次年 6 月 1 日间，须保持 20 度（68F）以上
- **Niagara Falls** 从 9 月 15 日至次年 5 月 31 日间，须保持 21 度（70F）以上
- **North Bay** 全年须保持 21 度（70F）以上
- **Oakville** 全年须保持 21 度（70F）以上，可以向 Halton 环境健康中心投诉，电话是 905-825-6000
- **Oshawa** 从 9 月 15 日至次年 6 月 15 日须保持 20 度（68F）
- **Ottawa** 全年每天早上 6 点到晚上 11 点间须保持 20 度（68F），一天中其余时间须保持 16.7 度（62F），投诉电话是 613-580-2400
- **Peterborough** 从 9 月 15 日至次年 5 月 31 日须保持 21 度（70F）
- **Richmond Hill** 全年须保持 20 度（68F）以上
- **Sarnia** 全年每天从早上 6 点至晚上 11 点间须保持 21 度，其余时间须保持 18 度
- **Sault Ste. Marie** 全年须保持 20 度（68F）以上
- **St. Catharines** 从 9 月 15 日至次年 5 月 3 日须保持 20 度以上

- **Sudbury** 全年须保持 21 度（70F）以上
- **Thunder Bay** 全年须保持 21 度（70F）以上
- **Timmins** 全年须保持 21 度（70F）以上
- **Waterloo** 全年须保持 21 度（70F）以上，可向标准局投诉，投诉电话是 519-747-8557，或者向你的市议员投诉
- **Windsor** 从 9 月 15 日至次年 6 月 15 日间须保持 21.11 度（70F）以上
- **Toronto** 从 9 月 15 日至次年 6 月 1 日间须保持 21 度（70F）以上，查询电话是 416-338-0338，各区投诉电话是：

East District

East York 416-397-4590

Scarborough 416-396-7322

North District

North York 416-395-7000

South District

Toronto 416-392-7539

West District

Etobicoke and York 416-394-8002

修理和维护

八，如果房东拒绝对房屋进行必要的维护和维修，如何让其履行责任？

如果房东对你维修维护的口头申请不予理睬，或者曾经发生过不维修维护的事情，请将你的要求写下来，形成书面要求文件，注明时间，交给房东，并保存复印件。

假如房东在合理的时间内仍然未对房间进行维修维护，可以给城市房屋监察部门打电话，要求他们派人来检查问题，如果监察员不能来或不想来，可以给他们的上司(Supervisor)打电话，直到有人来检查问题。将监察员的报告复印一份存档。

如果问题没有得到解决，你需要和你的市议员进行联系，取得他们的帮助。

假如问题仍然存在，你需要和你的律师或者法律援助部门联系，也可以申请因为缺乏维修维护而少付房租。

驱逐

九，被驱逐出去是合法的吗？遇到这种情况应该怎么做？

如果你收到房东的终止协议或者驱逐通知，应马上联系你的律师或者取得社区法律援助部门的帮助。法律援助部门对低收入的家庭和个人提供免费的法律支援。

你在任何时间被驱逐，甚至在寒冬被驱逐都是合法的。

在以下情况下，房东可以对你发出驱逐通知：

- 1， 在该交房租的那天之前你没有按时交房租；房东可以在第二天就对你发出驱逐通知，但是如果你在房东申请法庭驱逐令之前将所欠房租交清的话，房东的驱逐通知就不再有效。注意一定要保存房租收据，收据上须注明时间；
- 2， 总是迟付房租；假如你收到了数次房东发出的驱逐通知，请和你的律师或者法律援助部门联系，有些房东捏造事实想办法驱逐你，在这种情况下与租房联合会或者 OCAP 取得联系将非常有帮助，也许房东也曾经同样对待过其他房客，可以控告房东对你进行骚扰；
- 3， 你或者你的客人有意或无意地破坏了房屋设施；但是你也可以设法进行补救，自己修理或者支付修理费用；
- 4， 如果你或者你允许任何人在住房的任何区域进行非法活动，在没有证明有罪之前你就可以被驱逐；
- 5， 你或者你的客人影响了安全或者比较严重地干扰了其他租客；
- 6， 你违反市镇法律或者健康标准法，房屋里居住了过多的房客；
- 7， 如果你接受政府住房资助，并且隐瞒收入，或虚报收入；

在大多数情况下，你都有权获得时间去修正驱逐通知上标明的问题，除非影响房屋及租客安全、进行非法活动或者在接受资助的情况下隐瞒收入或虚报收入。

在另一些情况下房东可以要求你搬出，比如需要收回房屋自住、拆除建筑、改建扩建房屋、对房屋进行大的翻修或维护。但一些房东会以此为借口要求你搬出，如果发现不妥请立即联系你的法律顾问或法律援助部门以及租房联合会取得帮助。

在这里还有一些情况不能全部说明，不管怎么，发生任何类似的问题请尽快取得法律帮助。

十，合法驱逐的程序是什么？

- 1， 房东必须发出终止协议通知（**Notice of Termination**），通常叫做驱逐通知，该通知必须具有房东或其代表签名，注明你被驱逐的地址、时间、具体说明原因。通知上还必须说明如果房客不在要求的时间搬走的话，房东将申请法庭驱逐令，房客有权在法庭上进行辩论，并需要立即联系取得法律支援。
- 2， 之后房东需要填写法庭驱逐令申请表递交安省房屋出租管理法庭(Ontario Rental Housing Tribunal)，按照法律房东必须将该申请表的复印件以及法庭发出的听证会通知交你一份，以便到时参加法庭听证会。
- 3， 除非你想搬走，否则的话你需要写书面的申诉材料，在接到房东的法庭驱逐令申请表复印件后立即就应该准备，必须在收到房东给予的法庭听证会通知之后 5 天内将

申诉材料递交法庭；如果 5 天内你没有递交材料，将被视为自动同意法庭裁决，听证会将被取消，法庭甚至会在原听证会时间之前对你发出驱逐令。如果你仍然想申辩，在法庭发出驱逐令之后你仍然还有机会，但务必联系取得法律帮助。

4. 如果驱逐令发出，其复印件将被送往市执法官(Municipal Sheriff's Office)办公室，驱逐令限定时间为 11 天，房东甚至警察都没有权力强行将你赶出去，只有市执法官有这个权力。

十一，房东有权将我锁在门外吗？

假如没有法庭驱逐令，房东无权将你锁在门外，如果有法庭驱逐令，那么市执法官有权换锁将你锁在门外，但房东没有这个权力。

如果有些房东违法将你锁在门外，请立即通知警察，并与你的律师或者法律援助部门取得联系。

租金

十二，搬到新的住处，什么租金才是合法的？

按照法律规定，房东可以要求新房客支付任何数目的租金，甚至你在同一个 Building 里面搬到不同的房间，都可以被当做新租客对待而被要求支付更多的房租。如果你认为房租过高，你需要自己和房东进行协商。

十三，什么是房租管制？

房租管制只对公寓有效，别墅和养老院等不适用该法律条款。你需要知道法律规定的最高房租以及每年房租的合法增幅。

十四，什么是法律规定的最高房租？

如果你是在 1998 年 6 月 17 日之后搬进现住房屋的话，就不再存在最高房租控制，房东可以要求你支付任何数目的房租。一旦开始付房租，房租控制条款就生效了。

如果你在 1998 年 6 月 17 日之前租过房屋，并且对最高房租控制有疑问的话，请打电话 1-888-332-3234。

十五，多长时间房东可以涨房租？

房东每 12 个月才可以涨房租一次，房东必须提前至少 90 天给你发出书面通知，否则你可以不用付房租涨的部分，仅需要支付原房租的金额。

十六，每年的政府指导增幅是多少？

每年的指导增幅由政府制定，如果你已经支付了最高房租或者是 1998 年 6 月 17 日之后

搬进现住房的，每年的政府发布的合法增幅就是房东可以给你的最高增幅，其中 2003 年是 2.5%，2002 年是 3.9%。

房东可以因为修理翻新房屋，或者改进保安措施向法庭申请超过指导增幅，每年的增幅可以上涨到超过指导增幅 4%；另外，房东可以因为政府的房产税或者支出增加申请无最高增幅限制。

房东在没有得到市法庭许可的情况下，不能将房租提高到超过政府指导增幅，按照法律，房东必须给你一份申请超过指导增幅的法庭听证会通知的复印件，你可以参加听证会，最好获得法律帮助，并取得租房联合会的帮助，如果形成团体进行法庭辩论将会更容易。

十七，房东能够要求房客签署增幅超过允许的协议吗？

房东可以与房客协商签署协议，但不能强迫房客这么做，签署时一定要搞清楚各项条款，假如你签署了这样的协议，你有 5 天时间发出书面通知，通知房东改变主意。

也许你会为一些附加服务签署协议，比如房东将一个洗碗机放到你的房间供你使用，但最好检查价格，也许自己买一个比这还便宜。

有些房东会要求房客对更换冰箱或电炉支付费用，但如果房屋本来就有这些设备，房东有义务为房客免费提供能够正常使用设备，但仅仅是能够使用的设备，并不要求必须是新设备。

十八，房东必须给房客租金收据吗？

假如你要求的话，房东必须给你开具收据，如果用现金支付或者房东有不好的名声的话，最好要求其开具收据。如果房东拒绝这样做，请务必取得法律支援，并且联系租房联合会。

十九，房客是否必须支付房租押金作为最后一个月的租金？房东是否应该支付利息？

按照法律，如果房东在签署协议时要求你支付最后一个月的租金，你必须支付，但如果你已经成为了租客，就不必要支付这项费用，除非你在租房之前同意这样做。

有些新房东试图让房客支付另一个押金，但如果你已经支付了押金给前任房东，就不需要再付给新房东了，如果有问题，请务必取得法律支援和租房联合会的帮助。

房东必须对押金每年支付 6% 的利息

二十，其他的一些费用和押金

其他任何费用和押金，除了最后一个月租金 (last month's rent deposit)、租金支付不够的罚款(Non-sufficient fund charges)、钥匙押金(key-deposit)、换钥匙费(key-replacement fees)之外，都是非法的。

可返还的钥匙押金是合法的，但不能超过购买钥匙的费用，换钥匙或者增加其它钥匙都不能超过购买钥匙的费用。假如房东想换锁的话，房客不需要支付任何费用。

如果房客开据的支票由于帐户金额不够银行拒绝支付的话，房东可以要求房客支付银行所要求房东因此支付的费用，并加上 20 加元以下的管理费用。

房东及其雇员的以下行为都是违法的：要求房客购买房屋里的家俱、地毯、窗帘；要求房客支付油漆费、损坏押金、储物柜和停车场的注册费、找房费以及房屋申请和注册费。

如果储物柜或停车场的费用不包括在房租里面，房东可以要求房客支付月租，但不能要求房客支付注册费。

二十一，如果房东对房客进行骚扰，该如何应付？

应该立即联系律师，社区法律援助部门，或者 OCAP