

如何叫我的房東 進行維修？



法律要求

你有權利去享有一個安全且乾淨的公寓。在你住宿期間，法律要求你的房東需要保持合理的住宿環境。

哪些是房東的必做事項進而去保證我的住宿環境是合理的情況？

在加州法律下，你的房東一定要：

- 如果屋頂會漏，一定要修
- 如果窗戶壞掉或窗戶玻璃壞掉，一定要修
- 確保你的門和鎖有正常運作
- 如果物件壞掉的話，修繕有問題的物件（廁所，水槽和水管）
- 確保你有流動的熱水和冷水
- 確保你的照明和電力都有正常運作
- 保持你的建築物和院子沒有垃圾，大老鼠，小老鼠，蟑螂和害蟲
- 確保沒有黴菌
- 確保你的地板，櫥櫃，牆壁和窗戶都在一個良好的狀態
- 確保你有暖氣
- 確保使用中的垃圾桶可以容納所有的垃圾

我的房東必須在多久的時間內改善這些問題？

嚴重的情況必須被立即修繕。房東為了重大維修而進入你的房間前，不需要通知你。

輕型維修必須在合理的時間內進行-通常在兩週之內。房東必須在正常工作時間內進行維修，並在他們進入您的公寓前24小時以書面形式告知您（除非你們雙方另有協議）。

重大維修的例子

- 壞掉的門鎖
- 沒有熱水
- 沒有電力
- 無法運作的廁所

輕型維修的例子

- 水壓低的水龍頭
- 破裂的窗戶
- 無法運作的門鈴

你不應該試圖危難你的房東進行維修。如果你不讓房東進入公寓去進行維修，房東可以以此作為理由驅逐你。

當我長期居住在公寓，房東是否必須替換地毯或粉刷房間？

除非危及你的健康，否則房東無需油漆或放置新地毯。如果你認為油漆或地毯有危險，可以致電（888）700-9995與健康檢查員聯繫。

如何要求維修

我該如何要求房東維修？

第一步：寫一封簡短信給管理員或是業主，羅列需要維修的項目。

記得：

- 永遠要寫下來，即使你管理員人很好，或是業主住在同一棟建築物
- 在信裡押日期
- 留一個副本給自己

這裡有一封範例信在最後一頁，如果您想要使用，可以使用。

第二步：把需要維修的問題拍照。寫下哪些問題需要維修。

要求不住在同一個地方的其他人去看那些問題，並且詳細描述。如此一來，將來如果有需要，你就有證人了。

第三步：給你的房東時間去進行維修。

第四步：如果你的房東不在合理時間內進行維修，請尋求幫助。如果你的房東不在一到兩天的時間內針對嚴重的問題進行重大維修，你可以安排一個檢查。

如果你住在洛杉磯而且你有老鼠，臭蟲，蟑螂或是黴菌的問題，致電給洛杉磯公共衛生部門 (888) 700-9995。

如果你住在洛杉磯而且你有其他問題，致電給洛杉磯住家安全部門(888) 524-2845。

如果你住的城市，另有住家部門，你也可以致電給他們以尋求幫助。

严重维修的其他步骤

如果你已經以書面方式告知房東有關一個重大維修問題，然而你的房東並未在你告知後的一到兩天內解決。你可以有四個選擇。請記得二或三是非常有風險的因為你的房東可以試圖驅逐你如果你沒有全額支付你的房租。

你可以：

一、搬遷。你可以通過搬遷來終止租賃協議。你必須以書面形式告知房東，由於需要進行重大維修，因此需要搬遷。請記住，你必須給房東足夠的時間做出回應。

二、自己進行維修，並且從租金扣除費用（維修和扣除）：你可以自行維修或是請專業人員。保留所有收據並製作副本給你的房東。你可以從房租扣除修繕費，但是金額不能超過一個月的租金。再者，你只能一年使用一次這樣的機制。

三、停止支付部分租金：你可以停止支付部分租金因為需要進行嚴重的維修。你應該要先嘗試以其他方式解決問題。如果你停止支付租金，你的房東或許可以以此試圖驅逐你。如果你選擇停止支付租金，你應該存下那些租金，以防法官請你支付租金給房東。

四、起訴你的房東：有時候告你的房東是合理的，你可以在小額索賠法院告他。在這種類型的訴訟，你要求法官去決定你的住處是不值得你付的房租因為有重大維修的需要。

如果我的房東因為我的抱怨而不爽並且要驅逐我，該怎麼辦？

法律並不允許房東出自這樣的原因去驅逐房客。為了保護自己，你應該隨時保留和房東通信的副本。

這樣，如果你的房東試圖驅逐你，你才可以證明事情的經過。

如果你有問題，千萬別害怕，去尋求額外的幫助！

需要修繕的通知

日期 _____

房東或管理者的姓名 _____

房東或管理者的住址 _____

城市，州，和郵遞區號 _____

親愛的 _____

我要求這些問題需要被修繕

- | | | |
|--------------------------------|--|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 暖氣 | <input type="checkbox"/> 蟑螂，老鼠，或臭蟲 | <input type="checkbox"/> 浴室水槽 |
| <input type="checkbox"/> 電力 | <input type="checkbox"/> 牆壁出現裂縫，孔洞，或洩漏 | <input type="checkbox"/> 蓮蓬頭或浴缸 |
| <input type="checkbox"/> 煙霧偵測器 | <input type="checkbox"/> 壞掉的窗戶 | <input type="checkbox"/> 廚房水槽 |
| <input type="checkbox"/> 黴菌 | <input type="checkbox"/> 門鎖 | <input type="checkbox"/> 廁所 |
| <input type="checkbox"/> 熱水 | <input type="checkbox"/> 其他： | |

這些是需要被修繕的問題的詳細描述：

所有我羅列的問題都是危險/且不安全。我並沒有製造這些問題。基於加州法律，如果你不在合理時間內改善這些問題，我可能會被迫採取法律行動去保證維修完成。

誠摯的

簽名 _____

印出你的姓名 _____

你的住址 _____

我已經備份此信件以作為紀錄