# 房屋租赁：租房期间的注意事项

当你住在一个地方的时候，请确保以书面方式与出租人（房东或中介）进行交流(包括信件、电子邮件、短信等方式)，并保留副本，以防日后出现争议。

你可以通过点击链接找到很多关于[如何处理租赁期间出现的各种问题](http://www.tenants.org.au/)的相关信息。但有一件事是很多租户需要和我们讨论的，那就是如何应对房屋虫害的侵扰，比如蟑螂、老鼠或其他害虫。

## 您租住的房屋有虫害问题?

在房屋租赁的相关法律中，关于谁来负责处理这个问题的规定较为复杂。根据个案的具体情况，害虫的防治可能是您房东的责任（作为他们提供可居住房屋，并使其处于合理修缮状态的义务的一部分），或可能是您作为承租人的责任（作为您保持房屋合理清洁的义务的一部分）。

### 明确这不是您的过错

第一步，试着通过您自己的日常清洁来对付虫害。这一点很重要，因为如果虫害问题在日常清洁之后很快又再次发生，您就可以用证据证明虫害不是因为您没有保持房屋清洁造成的。请确保您对以下事项进行拍照并记录日期以留存证据：

1. 在你打扫之前的虫害情况；

2. 同一区域在您清洁打扫完之后的样子；

3. 虫害再次侵袭时的情况。

如在日常清洁后不久后又发现有虫害，该问题应当被视为需由房东自行修缮的房屋缺陷。房东需按特定步骤进行修缮。

### 虫害问题的修缮（解决虫害问题）

让房东或房屋中介处理虫害的第一步是确保他们了解到虫害问题。您应该以**书面形式**通知他们，并**保留一份副本**，因为您可能需要证明您已经通知了他们。如果房东或中介拒绝解决虫害问题，或未能令人满意地解决问题，你可以向[新南威尔士州公平交易委员会申请调查](https://www.fairtrading.nsw.gov.au/housing-and-property/renting/resolving-rental-problems#Repairsmaintenanceordamageadvice)，判断房东是否没有提供和维护处于合理修复状态的财产。如果公平交易委员会认为您是正确的，他们将发出整改令，强制要求房东解决虫害问题。如果公平交易委员会未能解决争议，您可以向[仲裁庭申请仲裁决议](https://www.ncat.nsw.gov.au/Pages/cc/Divisions/Tenancy/tenancy.aspx)，要求房东或中介解决虫害问题。您也可以跳过公平交易委员会，直接向仲裁庭提出申请。

[有关处理虫害问题的更多相关信息](https://www.fairtrading.nsw.gov.au/housing-and-property/renting/during-a-tenancy/health%2C-safety-and-security)

[更多关于如何获得房屋修缮和有关信件模板的相关信息](https://www.tenants.org.au/factsheet-06-repairs-and-maintenance)

## 免责声明

以上内容为截止至2020年3月23日的最新信息，旨在为居住在新南威尔士州内或受该州法律影响的人群提供法律指南。以上内容不构成法律建议。

更新于2020年3月