

按法律要求，您的房东（法律上称为出租方）需确保您租住的房屋保持“良好的修缮”和“合理适宜的居住条件”。无论房龄和房屋状况如何，也无论您支付多少租金，这一点都适用。

如果房屋维修不善，您有权要求维修，并向 Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT - 维多利亚州民事和行政法庭) 提出申请，要求房东遵守法律，将房屋修好。请参阅我们网站上的[维修工具包](#)，以获得相关帮助。

房东必须使用“有适当资质的人员”进行维修。一般来说，这是指获得施工许可的技工。

房东不能因为您要求维修而驱逐您。如果他们向您发出要求租客退房的通知，而您认为是因为您要求维修，您可以向 VCAT 提出异议。向 Tenants Victoria、维多利亚州法律援助协会 (Victoria Legal Aid) 或社区法律中心咨询。

法律禁止未来的房东和中介询问您是否曾与其他房东发生过任何法律诉讼。

继续支付房租，即使您的房东很难缠。如果您向 VCAT 申请进行维修，您可以请求 VCAT 批准您在维修完成之前将租金支付给会 Consumer Affairs Victoria，而不是房东。这被称为的“租金专项账户”。您可以在向 VCAT 提交的申请中提出这一要求。

维多利亚州租房法律规定的维修分为两类——紧急维修和非紧急维修。

## 紧急维修

法律规定了哪些维修属于紧急维修。这些问题包括虫害、建筑结构发霉、加热器、烤箱、热水供应或空调故障。如果您认为房屋不安全，请将其作为紧急问题处理。请参阅我们网站上[维修和保养](#)页面上的完整列表。

## 进行紧急维修：报告和记录

**致电房东或中介报告问题。**使用租约中规定的紧急联系电话，并确认中介是否可以在不联系房东的情况下批准紧急维修，以及预批费用是多少。

**保存所有记录和联系方式的副本。**保留一份电话记录、任何短信和书面通信的副本。这些证据非常重要，可以证明您给了房东立即采取行动的机会，并证明您有权向 VCAT 提出紧急维修申请。

## 如果紧急维修要求未得到解决

如果房东不回应、拒绝维修或无理拖延，您有两种选择。这两种选择包括向 VCAT 申请紧急维修，或在某些情况下自费维修并寻求报销。

## 向 VCAT 提出申请

大多数情况下，Tenants Victoria 都建议采用这种方法。请使用 VCAT 网站上[的一般申请——住宅租赁](#)表格，并在申请中附上您的证据。

您的申请必须在接下来的 2 个工作日内得到审理。有关申请流程的更多信息，请访问我们网站上的[向 VCAT 提出申请](#)页面。

如需他人帮助填写申请表，请使用我们网站上的[维修工具包](#)。

## 自己支付维修费用

如果您自行支付维修费用，则费用必须低于 2500 澳元 (含 GST)。确保有与房东联系的证据，以及维修完成后由适当资质的技工出具的发票。

房东只需补偿您“合理”的费用，因此应尝试获取最多 3 份报价，以证明费用合理。拍摄维修前后的照片。

如需报销，请使用维多利亚州消费者事务局网站上的[向出租房屋的出租方发出通知](#)表格向房东申请付款。说明维修情况和费用，并附上发票副本。

房东随后有 7 天时间来偿还您的费用。如果他们不这样做，您可以向 VCAT 申请命令，要求他们向您付款。

## 非紧急维修

非紧急维修是指所有未列为紧急性质的维修项目。一般来说，您不能自行安排和支付非紧急维修费用。

非紧急维修应在您书面报告后 14 天内完成。

我们建议使用维多利亚州消费者事务局网站上的[违反出租房屋租赁提供者义务的通知](#)表格报告维修情况。如需帮忙起草通知，请使用我们的[维修工具包](#)。

Consumer Affairs 和 VCAT 通常也会接受书面通知电子邮件和状况报告中概述维修问题的说明，作为充分的证据。

如果在您报告后 14 天内没有进行维修或维修不到位，您有以下选择。

**向 VCAT 申请下达解决问题的命令。** 如果问题很明显，采取这种方式是更好的选择。

**向 Consumer Affairs Victoria (维多利亚州消费者事务局) 申请免费检查。** 如果问题不明显，例如有异味，这就很有用。收到消费者事务局的检查报告后，您就可以向 VCAT 申请命令。VCAT 必须在 7 天内对您的情况进行审理。

## 申请免费检查

填写 Consumer Affairs Victoria (维多利亚州消费者事务局) 网站上的[修理检查或租金评估](#)申请表格。将此信连同您寄给房东的有关维修的书面通知副本一起寄给消费者事务部。

检查员会上门检查，并在不久后向您发送一份书面报告。他们还可以代表您与房东谈判，以便完成维修。

## 向 VCAT 提出申请

如果没有完成维修，您可以向 VCAT 申请非紧急维修令。申请时附上检查报告。只要不是您或您的访客造成的损坏，VCAT 将命令房东进行维修。

请访问我们网站的[向 VCAT 提出申请](#)页面，了解详细流程。

## 赔偿

如果维修延误，通常可以要求赔偿。您可以在租赁期间或之后提出赔偿要求。告诉房东潜在的赔偿要求也可能有助于加快维修。如需了解更多信息，请访问我们的[赔偿](#)页面。

## 实用链接

### Tenants Victoria:

[www.tenantsvic.org.au](http://www.tenantsvic.org.au)

### Consumer Affairs Victoria (维多利亚州消费者事务局):

[www.consumer.vic.gov.au](http://www.consumer.vic.gov.au)

### Victoria Legal Aid (维多利亚州法律援助协会)

[www.legalaid.vic.gov.au](http://www.legalaid.vic.gov.au)

### Federation of Community Legal Centres (社区法律中心联合会):

[www.fclc.org.au](http://www.fclc.org.au)

### Victorian Civil and Administrative Tribunal (维多利亚州民事和行政法庭, 简称 VCAT):

[www.vcat.vic.gov.au](http://www.vcat.vic.gov.au)

本信息仅供参考，不应替代专业法律意见。