



适住性 105：解决适住性问题的其他方法

当房东未能解决适住性问题时，租客有几种选择。只有在租客合理提出修理的请求后，才可以使用这些办法。租客应向律师咨询有关其个人案件的适当补救措施。



修理和抵消费用

选择:

租客在自行维修后，如果维修费用不超过一个月的租金，可以从租金中扣除相应的维修费用。租客必须书面通知房东，他们计划自己解决问题，并以租金抵消维修费。租客应向房东提供维修产品或维修服务费的收据副本。

风险:

即使租客有合法的理由抵扣其租金，房东仍可能以未能缴付租金为由启动驱逐程序。这并不一定意味着房东会在法庭上获得有利判决，但租客应该准备好在驱逐诉讼中出示适住性问题的证据以便自我辩护。



小额法庭

选择:

租客可以对房东提起诉讼，以追回金钱损失或要求修理令，如果对单位的损失有争议，房东可以对租客提出反诉讼。小额法庭受理的诉讼案的索赔额最高为10,000美元。

风险:

租客必须预先支付法庭费用，而房东可能会提出反诉讼，最终导致房东起诉租客，声称损失是租客造成的。



推定驱逐

选择:

如果出租单元有不符标准的严重问题，影响了租客的健康与安全，并且严重违反了默示的适住性担保义务，租客有权立即搬走。租客一旦搬出单位，则无责任继续支付租金。如果租客因为适住性的问题以及房东不作为而有意搬走，租客应书面通知房东。信件上应注明进行沟通的日期并附上相关记录。

风险:

房东可以声称你非法违反租约，并可就租金和损坏向你提起诉讼。此外，健康和安全问题可能会被认为不够严重，无法作为你立即搬走的合理依据。



保留房租

选择:

如果房东违反默示的适住性担保义务，未能维修严重缺陷，租客可以保留（停止支付）部分或全部房租。这些缺陷必须可被认为是实质存在的问题，并对租客的健康和安全构成严重风险。法律没有规定应该保留多少房租，但是租客可以根据问题的严重程度，从房租中扣除一定比例。如果租客选择这一种做法，租客应书面通知房东，并提供已与房东作出沟通的适当证明和沟通日期。

风险:

房东可以房租未缴为由，启动驱逐程序。如果法院裁定缺陷未严重到可保留租金的程度，租客就会败诉，最终面临驱逐。

请谨记：如果租客对其租住单位有具体的问题，应该与律师沟通。本传单仅作为一般信息参考。

更多信息:

网站: www.HERACA.org

电子邮件: inquiries@heraca.org

电话: 510-271-8443