

在你租住的房子裡，有哪些關於維修和保養的事情是你需要知道的？

首先，租客必須要好好照顧房子，要保持清潔，不要毀壞任何地方。

租客要負責一般的基本家居保養，例如：

- 更換燈泡
- 更換煙霧報警器的電池
- 割草坪

租客必須要告訴經紀或房東關於房子任何需要修理的損毀。

房東必須要根據房子的年齡和租客付出的租金，以合理的維修方式去保養房子。

維修有兩種：緊急和非緊急維修。

### 緊急維修

緊急維修必須要迅速修理。

例如：

- 煮食爐或烤爐壞了
- 熱水器壞了
- 水管破裂
- 廁所堵塞
- 煤氣洩漏或電線故障

你必須要立刻告訴經紀或房東任何需要緊急維修的地方。房東是有責任把損毀的地方修理好。

如果您無法聯絡房東或經紀，或者他們沒有在合理的時間內解決問題，您可以安排合格的技工來修理，並且自己支付費用。

在下列情況下，您可以在14天內向房東報銷所付的修理費用：

- 這項工作少於1000元
- 損壞不是您造成的
- 您已經讓房東或經紀有合理的機會來解決問題
- 您有合格技工出具的收據和關於故障的書面報告。

### 那麼非緊急維修呢？

非緊急維修就是那些不需要馬上維修的損毀。例如，櫥櫃損壞了或者玻璃窗破裂。

你可以寫信給經紀或房東，告訴他們有什麼要修理和你想什麼時候來修理。

請記住，非緊急維修不會像緊急維修一樣很快就修好。如有需要的話，你可以給經紀或房東發短訊送一個提示。

除非經紀或房東寫信告訴你他們願意付錢，否則你不要自己安排或付錢做非緊急維修。

為免意見不一，寫下你向經紀或房東報告的損毀，並且留一份存底。

就算經紀或房東沒有修理損毀，你仍然需要繼續付房租。

如果你不付房租，你就違反租約。房東有可以可能會要求你離開房子。

如果房東沒有修理損毀，你可以向Consumer, Trader and Tenancy Tribunal (CTTT)(消費者、商人和租務法庭)申訴。

### 那麼房子改建呢？

在你對房子做任何改變之前，你必須要得到房東的書面批准。

除非房東有好的理由去反對，否則他們應該同意一些較小的改變。

較小的改變包括：

- 在牆上釘圖畫掛鉤
- 在窗上裝兒童安全鎖
- 在浴室裝扶手杆

如果你要對房子做較大的改變，房東就沒必要同意。例如，在房子裡面或外面油漆。

如果你在沒有書面同意之下改變房子，你可能需要付賠償費或冒被逐出的風險。

如要更多關於租客權利和責任的資料請瀏覽Fair Trading 網站[www.fairtrading.nsw.gov.au](http://www.fairtrading.nsw.gov.au)

或致電13 32 20。

如需要翻譯員請致電13 14 50。