



权利与义务

(Rights and responsibilities – Chinese Simplified)

房东和承租人同意租赁时，双方便各有其权力与义务。以下列出其中的几项。

房东必须：

1. 签署租赁合同，并提供一份副本给承租人；
2. 将押金(包括部分付款)，于23个工作日之内，送交建筑及住屋管理局，并就承租人所支付的任何款项开立收据给承租人；
3. 在承租人迁入前，确定房产处于干净、整洁的状况；
4. 确定所有的门锁皆运作正常，而且房产处于合理的安全状态；
5. 保养房产与进行必要的修缮工作；
6. 确保水管、电线和建筑物结构处于安全与运作正常状况；
7. 为没有自来水供应的住所提供足够的集水与储水；
8. 在提高房租的至少60天前，书面通知承租人；
9. 房东尽力确保承租人不打扰任何其它的承租人。
10. 在决定出售该房产时，书面告知承租人；
11. 在带领房屋中介、买主或可能的承租人参观该房产以前先取得承租人的同意；
12. 偿付承租人已支付的任何紧急维修费用(只要承租人能证明他们在进行维修前曾努力尝试告知房东该问题，而且该问题不是承租人刻意或不慎所造成的)；
13. 不定期租赁的情形：
 - 一旦房产已经确定售出，或者屋主或其家庭成员需要迁入该房产时，须提前42天发给承租人通知，要求迁出房产
 - 或者，假如房东想要终止租赁，则须提前90天发给承租人通知



14. 在进行房屋内部检查的48小时前，通知承租人，但每4周不得进行多于1次，而且必须于上午8点至晚7点间进行(房东可在不发通知的情况下莅临该块地产，但必须尊重承租人的隐私)；

15. 进行维修时，须于24小时前通知承租人，且于上午8点至晚7点间进行。

房东也可以：

16. 在紧急情况时，未经通知承租人进入房产；

17. 在承租人自愿许可的情况下，于其它时间进入房产。

房东不可以：

1. 要求多于四周租金的押金；

2. 要求多于两周的预付租金，或者在租金应付日期未到时就要求支付租金；

3. 在四周内进行一次以上的房产检查，除非是检查他们要求承租人为解决违反租赁合同情形所做的工作；

4. 干扰承租人的安宁、舒适和隐私；

5. 干扰煤气、水、电或电话服务供应，除非是为了避免危险或为了进行维修；

6. 不合理地拒绝承租人摆设搁架之类的固定物；

7. 更换门锁，除非承租人同意；

8. 不合理地阻止承租人将租赁权利转租或让渡给他人，除非在租赁合同中已载明承租人不可转租或让渡租赁权利；

9. 驱逐承租人(此举需要由地区法院执行的占有令)；

10. 拿取承租人的财物作为在租赁期间或租赁后的任何时间所积欠款项的担保品，或拒绝交回承租人在租赁结束后留置的财物(只要承租人支付任何实际且合理的储藏费的话)。

承租人必须：

1. 准时付房租(即使承租人认为房东违反租赁合同，也不应不付租金)；

2. 适度保持该房产的干净与整洁；
3. 尽快通知房东有关任何损坏或需要维修的情形；
4. 修复任何由他们或他们的访客，故意或不慎所造成的损坏，或付钱请人维修；
5. 支付纯因承租人住该房产而引发的所有费用，例如电话费、电费、煤气费和网络费；
6. 支付水费，假如水供应者是根据用水量收费的话；
7. 确定居住于该房产的人数不超过租赁合同所允许的人数(短期来访的亲戚或朋友不在此限)；
8. 要迁出前，发给房东21天的通知(假如是不定期租赁的情形)；
9. 容许房东以适合房东与承租人双方的方式，带领可能的承租人、房地产中介、买主或评价员参观房产；
10. 于租赁结束时迁出，并且：
 - 带走其所有的物品；
 - 保持房屋适度干净整洁；
 - 归还所有的钥匙、通行证、车库门开启装置；
 - 留下属于房东所拥有的一切物品。

承租人不可：

1. 在法律表明房东有权进入时，阻止房东进入房产；
2. 于租赁期满时继续留居于该房产；
3. 打扰其它承租人或邻居的安宁、舒适或隐私，或允许在该房产的其它任何人这么做；
4. 损坏房产，或承租人允许留在该房产的任何其它人损坏房产，无论是以刻意或不慎造成的；
5. 对建筑物进行整修、更改或增建，除非是租赁合同中有所载明，或房东书面同意；
6. 妨碍或堵塞任何防火通道和设备的运作，例如烟雾警报器；
7. 将租赁权转让给他人，除非房东书面同意；

8. 威胁或攻击(或允许任何他人威胁或攻击)房东、房东的任何家庭成员、房东的代理人、该建筑物的其它居住者或邻居；
9. 在该房产内从事任何违法行为，或允许任何其它人从事任何违法行为；
10. 在未事先征询房东的情况下，更换门锁。

我们的联系信息

假如您需要更详尽的数据或特定建议，请拨免费电话0800 TENANCY (0800 83 62 62)和我们联系。我们的网站www.dbh.govt.nz则提供快捷方式，让您方便取得进一步的租赁信息和所需的各式表格。