

灾后 租户的权利



在下列情况下, 可以使用本指南:

- +** 您是一位租户
- +** 近来您因自然灾害而无家可归
- +** 您的房东没有修理被灾害事件破坏的财产

租户的权利

灾后恢复过程有时让人不知所措。对于可能不知道自身权利、可要求房东提供哪些方面、或不确定自己是否将被迫离家的租户而言，这尤为困难。本指南将帮助您了解您的权利、如何维护您的权利、以及您可利用哪些资源来帮助您进行恢复。

如您承租的房子或公寓在灾难中受损，首先需要确定这种损坏是否属于轻微损坏，或该单元是否“不适合居住”。承租单元的可居住性将影响您的权利。州法律对部分受损的出租单元与完全损坏或“完全不适合居住”的单元的处理方式不同。

以下信息将帮助您确定哪种情况适用于您。

2

致电您的保险机构和 FEMA

由于房东不负责赔偿您的个人物品遭受的任何损失或损坏，因此许多承租人都购买了承租保险。如您购买了承租人保险，请致电您的保险公司以启动索赔。他们可能要求您寄送您受损情况的资料，或他们可能派出一位保险理算员为您提供帮助。标准租户保险可能不承保洪水造成的损坏。租户可通过国家洪水保险计划 (NFIP) 购买洪水损坏防护服务。如您通过国家洪水保险计划获得财产保护，您仍需要致电您的保险机构，以启动索赔。

如灾害事件为联邦政府公告的灾害，您可能有资格获得联邦应急管理局提供的个人援助。联邦应急管理局可能会提供临时住所，并承担与灾害相关的个人搬迁和存储费用。如您滥用联邦应急管理局资金，您可能需要将资金退还联邦应急管理局。承租人可申请获得更换受损个人财产（例如衣物、家用物品、家具、器具、工具和电脑）方面的帮助。如您因灾害失业，您可申请获得联邦应急管理局失业援助。

4

与房东商量

在灾害发生后，您应致电房东，以了解是否可以就某个方面进行协商，达成您和房东均接受的协议。如您最终决定取消租约，您必须向房东提供书面通知。您也应通过书面方式要求房东退还您的保证金以及任何预付的租金。您必须以书面方式向房东提供新地址，以便您能收到退还的任何款项。如您继续住在

所承租的房子里，但该房屋需要维修，则您应制作一份有关所有损坏情况的详细书面清单，并寄给房东。对于您与房东进行沟通的任何内容，请保留该内容的一份副本。如在维修方面您无法与房东达成协议，您有权提起诉讼，以寻求通过法院指令来降低您的租金。

暴雨



1

记录损坏情况

参见第 5 页的图片

3

记录损坏情况

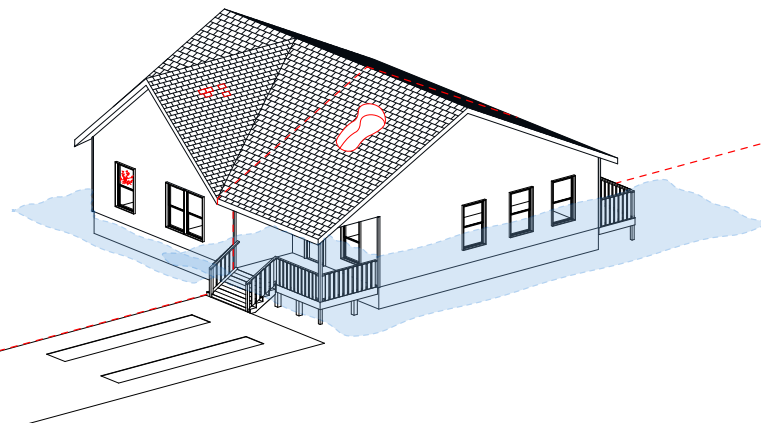
对您的个人物品以及您承租的房子或公寓的所有损坏情况进行拍照和/或录像。详细列明您在灾害中损坏的所有个人财产。制作所有必需修复事项清单。

全部损坏

发出终止租约的书面要求您的房东应在 30 天内退回您的押金如您的房东没有返还您的保证金或预付的租金，请联系当地的法务援助部以获得帮助

如果是部分损坏

写下详细的损坏清单。努力在“合理的时间”或 7 天内修复如您的租约已到期，房东可以提前 30 天通知您，强制您搬离



部分损坏

部分损坏或轻微损坏包括轻微外部损坏、屋顶损坏、少量被淹、或导致出租单元仍可居住且不会因灾害事件带来任何潜在健康风险的其他类型的损坏。

您的房东应能够在灾害事件发生后解决部分损坏问题。这包括解决供水设施损坏、处理霉菌、修复窗户、修复屋顶上的任何漏洞或墙上的裂缝、以及修复外部损坏。虽然部分损坏给您带来了一些不便，但它不应影响居住。

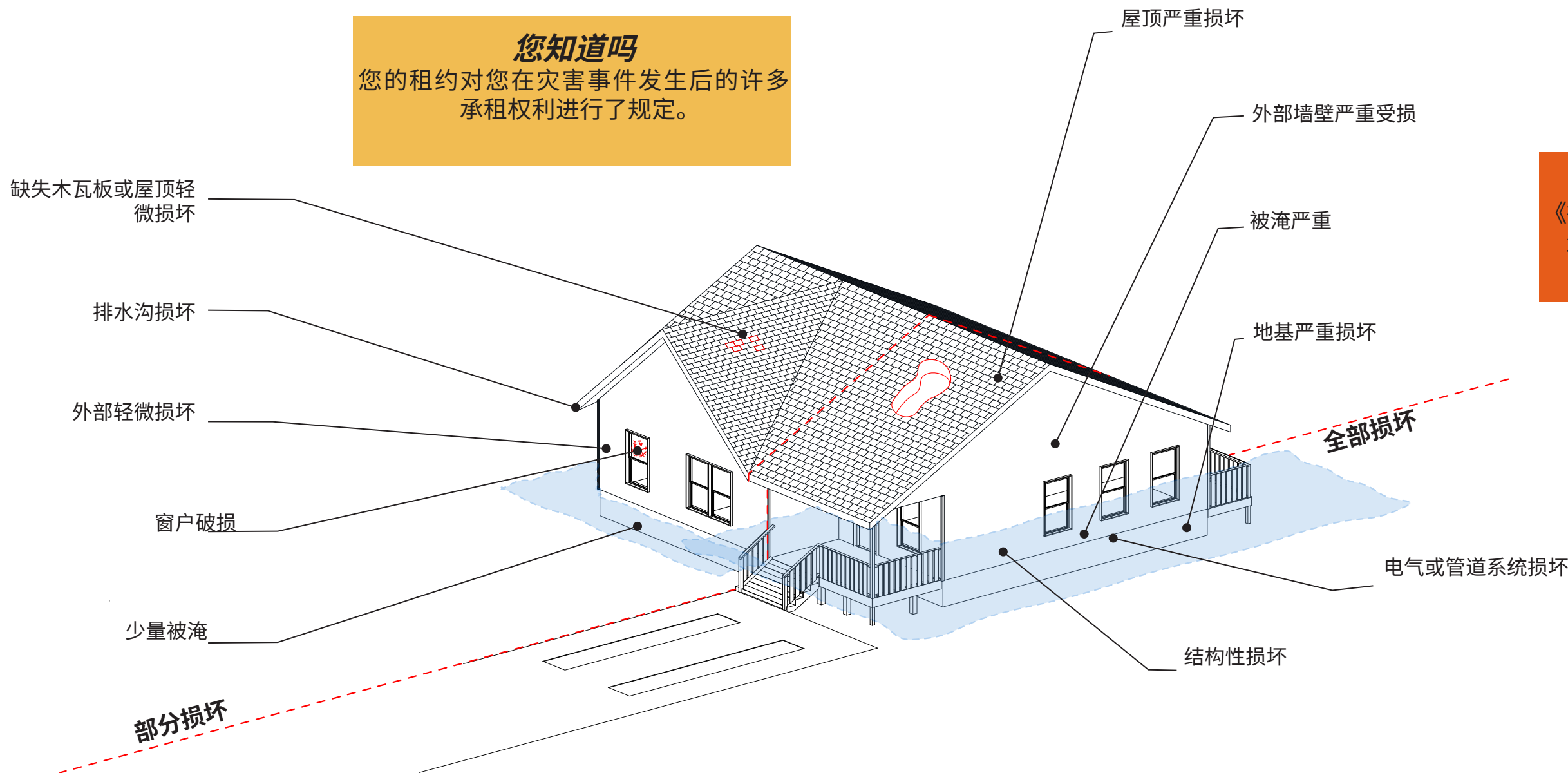
全部损坏

根据《德克萨斯州房地产规范》，完全损坏指“不适合居住目的”。但遗憾的是，该房地产规范没有对完全损坏、或如何区分完全损坏与部分损坏进行明确规定。因此，当您与房东讨论损坏情况时，您可能需要为自己维权。

完全损坏的示例包括被淹严重、结构性损坏、电气或管道系统损坏、或导致房屋不能安全居住的任何类型的损坏。房东可能不认为房屋已完全损坏，如出现这种情况，可能需要通过法院解决。您务必把所有损坏情况记录下来！拍照、详细列明对损坏和丢失的财产、保留所有收据。完全损坏的其他示例包括：

您知道吗
您的租约对您在灾害事件发生后的许多承租权利进行了规定。

您知道吗
《德克萨斯州房地产规范》对灾害事件发生后您的权利进行了规定。(第 92 章)



部分损坏



结束租约

- + 您**不能在灾害发生后终止租约**，除非您的租约有规定您可以这么做。
- + 如因房屋损坏，导致您无法在房屋的任一部分居住，说明您居住的单元可能完全损坏，则您**有权取消租约**。

降低每月租金

- + 房东**不会**因某种灾害造成损坏而**必须降低您的租金**。
- + **请勿减少您交的租金**，除非您的租约赋予您这种权利。如您扣留租金，或不支付全额租金，房东有权启动收回房屋的程序。
- + **请与您的房东商量**，并达成协议。如您无法与房东达成协议，您有权提起诉讼，以寻求通过法院指令来**降低您的租金**。
- + 如您在租金上获得政府补助，您有权要求降低您自行支付的那部分租金。您应**联系可为您提供租金方面帮助的机构**来实现降低租金。



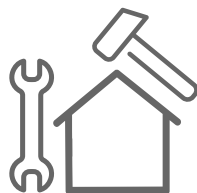
您不必搬离

- + 如您所住的房屋适合居住，且您有租约，房东不得要求您立即搬离。房东可向您发出通知，要求您在某一特定日期前搬离，如您未在该日期前搬离，房东可提起诉讼。房东**不能无缘无故**地将您驱逐出房屋。
- + 如您的租约已到期，房东可以**提前 30 天通知您**，强制您搬离。
- + 如房东将您拒之门外，并拒绝为您提供钥匙，请联系您当地的治安法官。治安法官可以通过**签署一份“重新进入房屋之令状”**来命令您的房东立即打开您所住房屋的门。



经历房屋修复

- + 在房屋修复期间，您仍可居住在您承租的房屋里，或直至您的租约到期。仅在您承租的房屋不适合安全居住时，房东才可让您搬离。
- + **请查看您的租约**，了解租约是否提及出现大量修复时的解决方法。
- + 在进行大范围修复期间，房东可要求您**暂时搬离**，不过如您的租约未到期，则必须允许您重新搬回。



全部损坏



您可以终止租约

- + 在您停止支付租金前，您必须**向房东提供一份书面通知**，说明由于灾害造成的损坏您承租的单元不再适合居住，您打算取消租约。
- + 如您在书写终止租约通知信函方面需要帮助，**您可联系当地的法务援助、德克萨斯州法务援助、或其他法务支援组织**。请确保您**通过验证邮件（要求回执）、挂号信寄出信函，或亲自送给房东**，以提供收信记录。

您有权索回您的保证金以及按比例退还的租金

- + 在您终止租约后，您有权根据您搬离的日期获得**按比例退还的租金**。
- + 您也有权索回在扣除因正常磨损产生的法定**扣减金额后的保证金**。
- + 确保房东有您的**信件接收地址**。



房东可向您提供一个可供您居住的未受损的单元。

- + 如房东拥有一个未受损的单元，他/她可将该单元准备好，**供您入住**。
- + 如您**选择入住房东拥有的另一个单元**，您当前的租约条款将适用。房东不得要求您签署新租约。
- + 房东不得强迫您搬入其拥有的另外一个单元。



我有哪些选择？

如果我的房东没有进行必要的修复.....

- + 请前往法院获取修复指令。治安法官有权命令房东进行修复或解决影响租客身体健康或安全的问题。不过，修复费用不得超过 \$10,000。
- + 如要求房东进行修复，建议您向房东寄送一封载有日期的信函，在上面列明所需的所有修复。请确保您通过挂号信（要求回执）、挂号信寄出信函，或亲自送给房东，以提供收信记录。请您为自己保留一份此信函的副本。确保在房东收到通知时，您的租约仍有效。如您未完整支付租金，房东可对进行这些修复予以反驳。
- + 如房东在收到通过验证邮件（要求回执）或挂号信寄出的信函后，没有在合理的时间或在 7 天内努力修复受损处，您有权终止租约，自行对受损处进行修复，并将此修复费用从您的租金中扣除，或通过法院命令房东进行修复。
- + 在采取任何行动前，您应先咨询律师。您可通过当地法务援助、大学法律诊所、或当地的租客联合会或德克萨斯州租客联合会获得法务帮助。

如果我收到了出租房收回诉讼传票.....

- + 请仔细阅读诉讼文书，并确保出庭以从您的角度陈述事件。
- + 您有权作自我辩护。您也可致电 Lone Star Legal Aid 了解相关信息，或要求其为您辩护（如您有资格）。在某些类型的出租房收回案例中，您可以邀请一位朋友提供帮助。
- + 甚至在治安法官法庭上败诉后，您也有权上诉。

如果我的房东没有退回我的押金.....

- + 法律规定，在无有效理由的情况下，房东不得拒绝退回押金。
- + 房东必须在 30 天内扣除因损坏产生的任何款项后退回您的押金。如房东从您的押金中扣除任何款项，房东必须向您提供一份有关所有被扣款项的清单，并在清单上描述损坏情况。
- + 您必须向房东提供收件地址，以确保收到退回给您的保证金。

如果我的房东向我提供位于其名下房产的一个未受损单元.....

- + 如您的房东向您提供位于同一房产或其他房产中的一个未受损单元，您可以自行决定是否搬入。
- + 房东不得强迫您搬入
- + 即使您搬入，您最初的租约条款将继续适用，因此您的房东不得要求您签署新租约。



承包商修复被严重飓风淹没的房屋。

要求房东在合理的时间框架内修复房屋。

更多帮助.....

关于德克萨斯州租户的权利, 您需要更多帮助或信息吗?

- + 在 TexasLawHelp.org 上阅读《租客权利手册》
- + 拨打德克萨斯州律师协会免费热线 (800) 504-7030 (提供英语、西班牙语、以及越南语服务)
- + 登录 sll.texas.gov 访问“德克萨斯州法律图书馆法务自助”, 或拨打 1-844-829-2843

需要帮助解决您与房东之间的问题吗?

- + 联系您当地的租客联合会或德克萨斯州租客联合会

您需要有关灾害个人援助的更多信息吗?

- + 请登录 DisasterAssistance.gov, 或拨打 800-621-FEMA (3362) 联系联邦应急管理局 (FEMA)



图片版权: 公有领域

哈维飓风造成的洪水破坏航拍图。

参考:

1. 《租户的权利》、《灾后恢复》、Lone Star Legal Aid
2. 《租户的权利》、德克萨斯州总检察长
3. 联邦应急管理局灾害援助
4. 德克萨斯州租客联合会
5. TexasLawHelp.org

关于本项目:

buildingcommunityWORKSHOP 已经制定了四份灾后恢复指南, 以便帮助支持需要灾后恢复的人士。本指南中的内容是在 Lone Star Legal Aid 的支持下制定的。

哈维飓风恢复项目的资金部分来源于美国红十字会的拨款。



FEMA 检查员在哈维飓风后检查损坏情况

租户可申请 FEMA 援助, 以便搬离和替换受损的房屋。





02

红十字 灾后恢复指南

- 01 避免承包商欺诈
- 02 灾后租户的权利
- 03 水灾保险
- 04 灾后产权清理