



租房问题

Questions about Renting

房东拒绝维修怎么办？

向法院提交由法院作为第三方代管的申请。有两种方式启动此程序：

- 打电话给你当地的监察员请求他们来检查你的住房。他们会命令你的房东做维修。如果你的房东，在监察员报告规定的期限内，还未能完成维修，你可以向法院提交申请。
- 寄封信给房东，列示所有的问题。注明日期，自己留一份备份。如果14天维修还没有完成，你就可以向法院提交申请。



你的租金不再付给房东，而是付给法院代管。这个方式比你直接拒付房租更好更安全。

请参考我们的实用信息简介。 [Getting a Landlord to Make Repairs.](#) (只用英文)

我可以自己维修，把维修的费用从房租中扣除吗？

不可以，除非你有法院的指令允许你这样做。向法院提交代管申请更好一些。如果你需要紧急维修，比如断水或断暖气，立即打电话给你的房东。如果你的房东没有修复，你可以提交一份紧急情况租客赔偿诉讼（ETRA）。请参照我们的实用信息简介，[紧急维修问题](#)

能用我押付的保证金来抵付我最后一个月的房租吗？

不行。你必须付你最后一个月的房租。如果不付，房东不但可以逐你出去，还可以去调解法院（Conciliation Court）起诉你。

我的房东可以进入我家吗？

可以，但是只能为了合理的商业目的或紧急情况。当为了商业目的时，房东一般需要提前给你通知，但紧急情况时则不需要。

如果租约说租客放弃了，要求房东进入前，提前给租客通知的权利，是不合法的。如果租约里有任何这种条款，都是没有法律效力的。

需要更多信息，请参考我们的实用信息简介，房东可以进入我家吗？ [Can My Landlord Enter My Home?](#) (只用英文)

房东可以在冬天驱逐我出去吗？

可以，你可能在一年中任何时候被驱逐出去。

如果你在驱逐令的案件中败诉，在多长时间之内，你必须搬离？

除非房东同意给你更长的时间，法院只能给你不超过7天的时间。如果你不按时搬离，房东可以请求警长帮忙驱逐你。警长会送递一张“房屋收回指令 (writ of recovery)”到你家，之后你只有24小时可以搬离。这张指令，是在你的驱逐案败诉后，才给你。它和你之前收到的传票 (summons) 和 驱逐投诉 (eviction complaint) 非常不同。警长不需直接交给你本人，他们只需把它放在一个你看得见的地方，通常是你房子的前门口。请参考我们的实用信息简介，驱逐. [Evictions](#). (只用英文)

我会因为我的访客做的事情而被驱逐吗？

会的。通常来说，你的孩子和访客做的事情，都需要你来负责。

我的朋友或亲属可以搬进来和我一起住吗？

如果你有一个书面租约，没有你房东的许可，其他人不可以搬进来同住。如果你没有书面租约，你可能不需要房东许可，但还是拿到许可最好。如果你没有许可，你的房东可能会给你搬离通知。

我没有租约，房东可以给我通知让我搬离吗？

可以。房东可以给你书面通知，让你在下月底前搬离。举例来说，房东可以在6月里给你通知让你在7月31前搬离。房东不需要给你任何理由。但房东不能因为歧视，或报复你之前对他维修不力的抱怨，而这么做。



如果我的房东由于逾期不能偿付抵押贷款，银行将对其房屋没收拍卖，我必须在强制拍卖前搬走吗？

不需要。一般来说，你和你的房东可以继续履行你们的租约直到宽限期结束。强制拍卖以后，一般有6个月的宽限期。宽限期结束后，拍卖房屋的银行必须先给你书面通知，才能要求你搬离。在租房被银行没收拍卖的情况下，作为租客，你可能还有其他权利，请参考我们的实用信息简介H-14 当你的房东失去房屋时。 [When Your Landlord Loses the Building](#). (只用英文)

这些实用信息简介只是提供法律信息，不是专业法律意见。要获得专业法律建议，请咨询律师。

如果这个实用信息简介有效期已经超过一年，请不要继续使用。请要求更新的版本，实用信息简介的目录，或者其他备选版本。

© 2019 Minnesota Legal Services Coalition. 本文档只能被复制和用于非商业的个人和教育的目的。保留所有其他权利。这个声明适用于所有副本。复制，分发和其他任何用于商业目的的使用是严格禁止的。