

哥伦比亚特区租户倡导办公室

哥伦比亚特区租户权利法案

2014 年租户权利法案修正案于 2014 年 12 月 17 日正式生效（哥伦比亚特区法 20-147；哥伦比亚特区正式法规 §§ 42-3531.07(8) 和 42-3502.22(b)(1)），要求哥伦比亚特区租户倡导办公室发布“哥伦比亚特区租户权利法案”，定期更新并在《哥伦比亚特区登记簿》中发布通知。本文档并非完整版本，旨在为租户提供一份特区租赁基本权利的概述。除了租金管制，所有这些权利均适用于特区的每一位租户。

- 1. 租约:** 建立租赁关系不要求提供书面租约。如果有书面租约，房东必须向您提供一份租约和所有附录文件的副本。房东还必须向您提供特区某些住房规定的副本，包括针对房东和租户关系的规定。禁止使用某些租赁条款，包括免除房东未能妥善维护房屋的责任。在未征得您同意的情况下，房东不能更改租约的条款。初始租赁期限到期后，您有权按相同的条款无限期地逐月延长租期，合法的租金涨幅除外。（14 DCMR §§ 101, 106 和 300-399）
- 2. 保证金:** 保证金不得超过 1 个月的租金。房东必须将您的保证金存入有息账户。房东必须通知您保证金的存放地以及现行利率。如果有“搬出”检查，房东必须通知您日期和时间。在您空出房屋后的 45 天内，房东必须向您退还保证金和利息，或者向您提供书面通知，说明保证金将用于支付合理的费用（必须在之后的 30 天内提供逐项记录）。（14 DCMR §§ 308-311）
- 3. 信息披露:** 收到您租用房屋的申请后，房东必须披露：(a) 所租房屋适用的租金；(b) 任何可能对租金产生影响的未决请愿（如果租金管制适用）；(c) 任何租金附加费及其到期日（如果租金管制适用）；(d) 房屋的租金管制或豁免状态；(e) 某些住房法规的违规报告；(f) 任何不可退还的申请费、保证金和利息的金额；(g) 任何未决共管公寓屋 (condo) 或合作股东屋 (coop) 转换；(h) 所有权和营业执照信息；(i) 房屋和公共区域 3 年“霉菌污染”（根据定义）记录或适当整治证明；以及 (j) 此哥伦比亚特区租户权利法案文档的副本。房东必须让您在租期内可以获取这些信息。收到每年一次的租户请求后，房东还必须披露之前 3 年每次租金增加的金额和基础。（哥伦比亚特区正式法规 §§ 42-3502.22 和 .13(d)）
- 4. 租金付款收据:** 房东必须向您提供任何付款的收据，通过个人支票付款并且付清所有应付金额的情况除外。收据必须说明付款目的并标明付款日期，以及尚未付清的任何金额。（14 DCMR § 306）

5. **租金增加：**“租金管制”限制租金增加的金额和频率。针对租金管制豁免房屋，通常只有租约条款限制租金增加。如果租金管制适用，则房东不能增加租金：(a) 除非所有者和管理者获得适当的许可并进行适当的登记；(b) 除非房屋和公共区域基本符合住房法规；(c) 频率超过每 12 个月一次；(d) 针对老年租户（62 岁或以上）或残障租户（无论收入多少，需在租金管理员处登记）的涨幅超过消费者物价指数 (CPI)；(e) 针对所有其他租户的涨幅超过 CPI + 2%。如果租金涨幅超过 (d) 或 (e) 的规定，需要由政府批准房东的请愿，租户可以反对。您还可以就之前 3 年执行的租金增加提出反对。
6. **建筑条件：**自您租期的第一天起，房东必须确保您的房屋和所有公共区域安全卫生，称为“适居性保证”。房东必须保持您的房屋和建筑内的所有公共区域符合住房法规的要求，包括保持房屋安全、可靠、没有啮齿动物和害虫，保持建筑的结构和设施维修良好并确保提供足够的热量、照明和通风。租户有权得到下发给房东的违规通知的副本（14 DCMR §§ 106; 301 和 400-999）
7. **含铅油漆危险：**针对建于 1978 年之前的房屋，房东必须 (a) 向潜在租户家庭提供特区环境部下发的关于哥伦比亚特区铅法律规定的租户权利书；(b) 向以下租户家庭提供目前的铅安全“清除报告”：(i) 有 6 岁以下孩子或孕妇的租户家庭，(ii) 增加这类人员并要求房东提供书面报告的适当的租户家庭，(iii) 有这类人员到访的任何租户家庭；以及 (c) 向租户家庭披露房东理应知悉的租户房屋内含铅油漆危险或含铅油漆的存在情况，除非另有证明文件，否则假定为存在。（20 DCMR §§ 3300 等）
8. **霉菌：**收到租户关于房屋或公共区域内存在霉菌或疑似存在霉菌的书面通知后，房东必须在 7 天内检查并在 30 天内整治。必须遵照特区法规执行霉菌的评估和整治。（哥伦比亚特区正式法规 § 8-241）
9. **安静的享受和报复：**无论是否出于空出房屋或其他目的，房东均不得没道理地干扰租户舒适安全地享受其租赁的房屋（哥伦比亚特区正式法规 § 42-3402.10）。房东不得因为您行使任何租赁权利而对您进行报复。报复包括非法寻求重新占有您的房屋、增加租金、减少服务或增加您的义务；还包括侵犯您的隐私、骚扰您或拒绝尊重您的租约。（哥伦比亚特区正式法规 § 42-3505.02）
10. **歧视：**房东不得基于以下方面的实际情况或其认为的情况做出歧视性行为：任何个人的种族、肤色、宗教、国籍、性别、年龄、婚姻状况、遗传信息、个人外表、性取向、性别认定或表达、家族地位、家庭责任、残障、教育程度、政治立场、收入来源、是否为家庭内侵犯的受害者或者居住地或个人业务。歧视性行为包括拒绝租赁；规定不利于租户的条款、条件或特权；建立充满敌意的生活环境；以及拒绝提供让租户获得使用和享受房屋的平等机会的合理设施。（哥伦比亚特区正式法规 § 2-1401.01 等）

11. **组织权利：** 房东不得干涉租户的以下权利：组织租户联盟、召集会议、分发文字材料、张贴信息以及允许外部租户组织者进入建筑。（哥伦比亚特区正式法规 § 42-3505.06）
12. **销售和转换：** 在房东出售或拆除房屋或中止房屋使用之前，必须向租户提供购买房屋的机会。房东不得将租赁房屋转换为合作股东屋或共管公寓屋，除非在获得特区转换和销售管理员认证的租户选举中由大多数租户投票通过。（哥伦比亚特区正式法规 §§ 42-3404.02 和 42-3402.02）
13. **搬迁援助：** 如果您因为房屋改造或翻新、大规模翻修、拆迁或中止房屋使用而搬迁，您可能有权得到房东提供的搬迁援助。（哥伦比亚特区正式法规 § 42-3507.01）
14. **驱逐：** 房东可能根据 1985 年租赁住房法案标题 V 规定的十个特定原因之一驱逐您。例如，您可能不只因为租赁期限到期或者因为租赁房屋已出售或取消抵押赎回权而被驱逐。即使有驱逐您的有效依据，房东也不得使用“自助”方式，例如切断您的公用事业服务或换锁。相反，房东必须经过司法程序。通常房东必须向您提供书面搬迁通知（未付租金的情况除外，此情况表示您放弃租约中的通知权利）；给予您违反租约的补救机会（如果这是采取行动的依据）；以及在法庭上反对房东要求的机会。最后，任何驱逐必须依照法院命令，并且必须由美国法警局实行安排和监督工作。（哥伦比亚特区正式法规 § 42-3505.01）

资源	
哥伦比亚特区住房和社区发展部 1800 Martin Luther King Avenue, SE Washington, DC 20020 电话：(202) 442-9505 传真：(202) 645-6727 网站： www.dhcd.dc.gov	哥伦比亚特区租户倡导办公室 2000 14 th Street, NW, Suite 300 North Washington, DC 20009 电话：(202) 719-6560 传真：(202) 719-6586 网站： www.ota.dc.gov
哥伦比亚特区消费者和法规事务部 1100 4th Street, SW Washington, DC 20024 电话：(202) 442-4400 传真：(202) 442-9445 网站： www.dkra.dc.gov	特区环境部 1200 First Street, NE Washington, DC 20002 电话：(202) 535-2600 传真：(202) 535-2881 网站： www.ddoe.dc.gov

我/我们，_____ 确认我/我们已于以下日期收到租户权利和责任法案书（插入日期）：_____。