



自2025年7月1日起生效的《弗吉尼亚州活动房屋用地租赁法案》中规定的弗吉尼亚州租户权利与责任声明

本文件是关于在《弗吉尼亚州活动房屋用地租赁法案》中规定的租户权利与责任的摘要。本摘要不会修改您的租约或弗吉尼亚州法律。租约不能剥夺租户根据法律所享有的权利。以下信息并非旨在提供法律建议。我们鼓励签订用地租赁协议的所有各方查阅住房和社区发展部的网站，以获取更多关于活动房屋园区资源的信息。租户如有疑问，请联系当地的法律援助计划，电话：(866) 534-5243，或请访问valegalaid.org/find-legal-help

适用范围

《弗吉尼亚州活动房屋用地租赁法案》（VMHLRA）适用于有五套或五套以上活动房屋的活动房屋园区，并且，这些活动房屋均为非娱乐性的持续型活动房屋。该法案规定了活动房屋园区经营者与租用园区土地的活动房屋业主之间的关系。如果您出租您的活动房屋，请参阅《弗吉尼亚州住宅房东与租户法案》下的《弗吉尼亚州租户权利与责任声明》。（[§ 55.1-1300](#)）

租户权利

书面租约：

VMHLRA规定，房东必须向租户提供不少于一年的书面租约。除非房东在租约期满前至少60天向租户发出书面通知，说明租约条款有任何变更，否则，一年期或一年以上的租约将自动按相同期限续约。如果租户在收到条款变更通知后30天内书面通知房东，表示不同意条款变更，除非房东同意维持与当前协议相同的条款，否则，租户可以选择不再续签租赁协议。

（[§ 55.1-1301](#)、[1302](#)）

披露：

房东必须向租户披露某些信息，包括房主或物业经理的姓名和地址（[§ 55.1-1311](#)，[§ 55.1-1216](#)）以及房产出售或丧失抵押品赎回权的通知。（[§ 55.1-1311](#)、[§ 55.1-1216](#)、[1237](#)）。

押金：

房东可能会要求交纳最多两个月房租的押金。（[§ 55.1-1302](#)、[§ 55.1-1226](#)）

费用：

房东不得索要或收取：入场费；出售园区内活动房屋的佣金（除非租户雇用房东来提供

与销售相关的服务)；有线电视、互联网或卫星服务费，除非房东是服务提供商；或退场费。([§ 55.1-1306](#))

出入权限：

房东必须允许租户的客人或受邀者自由进出租户的
活动房屋场地，无需付费或登记。([§ 55.1-1306](#))

园区内活动房屋的销售或租赁：

房东不得无理拒绝或限制园区内活动房屋的出售或出租。([§ 55.1-1310](#))

适宜居住的活动房屋园区：

根据有关活动房屋园区的健康、安全和分区相关法律，租户有权享有适宜居住的活动房屋园区环境。房东必须进行所有必要的修缮，以保持活动房屋园区适宜居住。([§ 55.1-1303](#))若要行使获得修缮的权利，租户必须按时支付租金，向房东发出需要修缮的书面通知，并给予房东合理的时间进行修缮。如果房东不进行修缮，租户可向普通地方法院提交租户索赔书。法院可能要求须在租金到期后五日内提交租户申诉。弗吉尼亚州没有预扣租金的规定，但修缮和扣款(如下所述)除外。([§ 55.1-1311](#)、[§ 55.1-1244](#))

修缮和扣款：

如果房屋问题影响到生命、健康、安全或严重影响居住适宜性，且房东在接到租户书面通知后14天内仍未着手解决该问题，则租户可与有执照的承包商签约进行修缮，费用不超过1,500美元或一个月的租金，以较高者为准。租户可从租金中扣除实际修缮费用。租户必须向房东发送一份明细发票以及向承包商支付工程款的收据，并支付所欠剩余租金的任何付款。如果当地政府或非营利组织代表租户进行修缮，租户仍有权获得房东的补偿或从租金中扣除相应费用。如果问题是由租户或其房客引起的，或者租户拒绝房东进入住宅单元，或者房东在租户雇用承包商之前就已经解决了问题，则租户不得要求房东承担修缮费用。([§ 55.1-1311](#)、[§ 55.1-1244.1](#))

驱逐：

房东不得违反法院驱逐程序驱逐租户。房东首先会发出书面通知，随后，房东提起非法占用诉讼。房东必须先获得法院的占有令，然后由治安官送达驱逐令。([§ 55.1-1311](#)、[§ 55.1-1245](#)、[55.1-1252](#))。因联邦机构停摆14天或更长时间而未收到工资的租户，可将因未支付租金而被提起的驱逐诉讼延期60天。([§ 44-209](#))

驱逐原因：

房东可以在以下情况下驱逐租户：租户不支付租金；违反建筑或住房法规；违反租约；或租户在同一租期内犯下可补救的违约行为，并在补救后故意再次犯下类似性质的违约行为。（[§ 55.1-1311](#)、[§ 55.1-1245](#)、[§ 55.1-1315](#)）

非法驱逐、中断基本服务以及不适宜居住的场所：

房东不得非法驱逐租户，也不得中断基本服务或使住房变得不适宜居住。如果出现这种情况，租户可在普通地方法院起诉房东，并在五个日历日内召开首次听证会。在此听证会上，法院可命令房东将房产归还给租户、恢复基本服务或修复导致房屋不适宜居住的状况。法院还可在首次听证会后的10天内举行第二次听证会，并可能判定租户有权获得实际损害赔偿、法定损害赔偿及合理的律师费。（[§ 55.1-1311](#)、[§ 55.1-1243.1](#)）

赎回（支付并入住）：

在因未支付租金而被提起的非法占有诉讼后，租户有权在开庭日或之前付清欠款至零余额，并要求法院驳回诉讼。在法院作出非法占有判决后，租户有权在治安官执行驱逐前48小时内付清欠款至零余额，并要求取消驱逐。

（[§ 55.1-1311](#)、[§ 55.1-1250](#)）

出售意向通知：

房东如欲出售园区，必须提前90日向每位租户以及住房和社区发展部（DHCD）发出通知。如果房东收到购买要约，必须提前60天向每位租户以及住房和社区发展部发出通知，并考虑来自至少25%园区住户团体的要约。

（[§ 55.1-1308.2](#)）

拟出售给将改变其用途的买方通知：

房东如欲将园区出售给将改变园区用途的买方，则必须提前180天通知每位租户。如果在180天期限内，房东必须向每位住户支付5000美元的搬迁费用。

（[§ 55.1-1308.1](#)）

家庭暴力 - 终止租约的权利：

如果租户是根据《弗吉尼亚州法典》第[§ 16.1-228](#)条定义的家庭虐待受害者、第[§ 18.2-67.10](#)条定义的性虐待的受害者、其他刑事性侵犯的受害者、或者是违反第[§ 18.2-60.3](#)条的尾随跟踪行为的受害者、或违反[第18.2章第8条第3款](#)的人口贩卖活动的受害者，在以下情况下，租户可以终止租约：

1. 租户已针对施害者根据第[§ 16.1-253.1](#)条（针对家庭虐待）获得初步保护令，或根据第[§ 16.1-279.1](#)条（针对家庭虐待）获得保护令，或根据

第 [§ 19.2-152.10](#) 条（一般保护令）获得永久保护令，

或施害者因对租户犯有上述任何罪行而被定罪，并且

2. 租户向房东提供一份书面终止通知，其中包括保护令或定罪令、逮捕令、传票、起诉书或起诉状的副本。

租约应在租户向房东发出书面通知28天后终止。租金必须按正常时间支付，直至租约终止生效之日。（[§ 55.1-1311](#)、[§ 55.1-1236](#)）

公平住房：如果房东或物业经理违反了《弗吉尼亚州公平住房法》，租户有权提出公平住房投诉。（[§ 36-96.1及后续条款](#)，[HUD FHEO- 2020-1](#)）

租户责任

费用：

根据书面租约，租户必须支付的费用仅限于固定租金、房东提供的水电的费用、以及房东提供的其他合理服务和设施。（[§ 55.1-1301](#)）

滞纳金：

如果未按时支付租金，则只有在租约要求支付滞纳金的情况下，租户才必须支付滞纳金。滞纳金不得超过月租金的10%或租户所欠未付余额的10%，以较低者为准。（[§ 55.1-1302\(D\)](#)）

保持房屋外观和宅地适宜居住且状况良好：

租户必须在条件允许的情况下，按照有关活动房屋业主和租户的法律规定，保持活动房屋的外部和活动房屋宅地的清洁和安全。（[§ 55.1-1304](#)）



确认收到《租户权利与责任声明》

根据《弗吉尼亚州法典》第 [§ 55.1-1303](#) 条的规定，房东已向租户提供、且租户已收到弗吉尼亚州住房和社区发展部制定并发布在其官网

（www.dhcd.virginia.gov/landlord-tenant-resources）上的《租户权利与责任声明》；该声明依据《弗吉尼亚州法典》第 [§ 36-139](#) 条制定。《租户权利与责任声明》以以下日期的最新版本为准。

《租户权利与责任声明》已于以下日期提供给租户：

房产地址：

租户：

已签署此确认书，确认已收到《租户权利与责任声明》。

未签署此确认书，未确认已收到《租户权利与责任声明》。

房东签名

正楷姓名

日期

房东代理人（如适用）

正楷姓名

日期

租户签名

正楷姓名

日期

租户签名

正楷姓名

日期

租户签名

正楷姓名

日期

租户签名

正楷姓名

日期