



自2025年7月1日起生效的《弗吉尼亚州住宅房东与租户法案》 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《弗吉尼亚州住宅房东与租户法案》中规定的租户权利与责任摘要。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。我们鼓励租约各方查阅住房和社区发展部的网站，了解与房东和租户资源相关的更多信息。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

租户权利

申请：

租户可能需要支付不超过50美元的不可退还申请费（不包括第三方背景调查费用）以及一笔可退还的申请押金。如果租户不租用该住宅单元，则房东必须退还申请押金，但须扣除任何实际产生的费用或损坏赔偿。（[§ 55.1-1203](#)）

书面租约：

《弗吉尼亚州住宅房东与租户法案》规定，房东必须向租户提供书面租约。如果房东未能提供书面租约，《弗吉尼亚州住宅房东与租户法案》仍可通过在房东和租户之间订立一份为期12个月、但不可自动续约的法定租约来保护租户。（[§ 55.1-1204](#)）

披露：

房东必须向租户披露某些信息，包括：任何可见的霉菌证据（[§ 55.1-1215](#)）、业主或物业经理的姓名和地址（[§ 55.1-1216](#)）、出售或丧失抵押品赎回权的通知（[§ 55.1-1216, 1237](#)），并在租约第一页上列出所有费用清单，包括押金、租金和任何额外费用。（[§ 55.1-1204.1](#)）

押金：

房东可能会要求交纳最多两个月房租的押金。在入住后的五天内，租户有权对入住报告中的任何内容提出异议。租户也有权参加退房检查，并且，退房检查必须在交还房屋占有权后的72小时内进行。

（[§ 55.1-1214](#)、[1226](#)）

收据：

如果租户提出要求，租户有权获得以现金或汇票支付租金的书面收据。如

果租户提出要求，租户有权获得过去12个月内所有费用和付款的书面明细。
。（[§ 55.1-1204\(d\), \(j\)](#)）

付款方式：

房东必须至少接受一种不含额外收款费或手续费的付款方式。（[§ 55.1-1204\(J\)](#)）

隐私：

除非在某些特定情况下，否则，未经租户同意，房东不得泄露租户信息；这些特定情况通常是指租户信息已经公开的情况。（[§ 55.1-1209](#)）

适宜居住的房屋：

租户有权获得符合《全州统一建筑规范》的适宜居住的租赁房屋。房东必须对房屋进行所有必要的修缮，以保持房屋适宜居住。（[§ 55.1-1220](#)）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。租户必须按时支付租金，才能提出租户申诉。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。（[§ 55.1-1244](#)）

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。（[§ 55.1-1244.1](#)）

入住时不适宜居住的住宅单元：

如果在租期开始时，房屋存在火灾隐患或对租户的生命、健康或安全构成严重威胁（如鼠患，或缺乏暖气、冷热自来水、电力或适当的污水处理设施），租户可终止租赁协议，并有权要求房东全额退还其已向房东支付的所有押金和租金。若要终止协议并请求退款，租户必须在租期开始后七天内提交书

面终止通知。如果房东在收到通知后同意存在此类危险情况，则房东必须在收到通知或租户搬离住宅单元（以较晚发生者为准）后15个工作日内退还租户已支付的所有押金和租金。（[§ 55.1-1234.1](#)）

房东可向租户提供的书面通知，说明终止租约的理由不充分，并拒绝接受租户终止租约的要求。如果租户已经搬离该住宅单元（或最初从未入住），租户随后可以在法庭上对房东的拒绝行为提出异议。胜诉方有权获得合理的律师费。（[§ 55.1- 1234.1](#)）

涨租/不续租通知书：

如果租约包含续租选择权或自动续租条款，房东必须在租期结束前至少60天以书面形式通知租户租金上涨或不续租。这仅适用于房东在联邦内拥有四个以上出租住宅单元、或拥有四个以上出租住宅单元的10%以上权益的情况。（[§ 55.1-1204\(K\)](#)）

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。（[§ § 55.1-1245, 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](#)）

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。（[§ 55.1-1243.1](#)）如果租户因房屋被判定为危房而无法入住，租户可以起诉房东，要求赔偿实际损失。房东必须退还所有预付房租、押金以及在房屋被判定为危房后支付的房租。（[§ 55.1-1243.2](#)）

家庭暴力 - 更换门锁的权利：

如果租户已根据第[§ 16,1-279.1](#)条（针对家庭虐待）或第[§ 20- 103](#)条（针对家庭成员或住户对身体伤害的担忧）获得法院下达的禁止他人进入房屋的命令，租户可向房东提供一份法院命令的副本，并要求房东在住宅单元外门上安装新锁或其他安全装置，或允许租户自行安装。

如果租户更换了门锁，租户应向房东提供所有钥匙的副本以及所有装置的操作说明。新锁/安全装置不得对住宅单元造成永久性损坏，租户应负责承担安装锁具/安全装置的费用、拆除装置所产生的合理费用以及租约终止时的一切损坏赔偿费用。（[§ 55.1-1230](#)）

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](#)条的跟踪行为的受害者、或违反[第18.2编第8章第3条](#)的人口贩卖活动的受害者，则在以下情况下可以终止其租约：

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，或施害者已被判犯有上述针对租户的任何罪行，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。（[§ 55.1-1236](#)）

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，并取消驱逐。如果房东拥有5处或更多处出租房产，租户可随时行使这些权利。如果房东拥有4处或4处以下的出租房产，房东可以限制租户在租期内使用这些权利，但房东必须首先发出关于此限制的书面通知。（[§ 55.1-1250](#)）

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

租金：

除非租约另有规定，否则，租金应在每月1日或之前以等额付款方式支付。

（[§ 55.1-1204](#)）

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。（[§ 55.1-1204\(E\)](#)）

保险：

租户可能需要购买并支付租户保险。租户还可能被要求购买并支付损坏保险和/或押金，但损坏保险费和押金的总额不得超过两个月租金。（[§ § 55.1-1206、1208](#)）

出入权限：

租户必须允许房东在合理的时间内出于修缮、检查或提供服务等实际目的进入住宅单元。除非房东的要求不合理，否则，租户必须允许房东进入。除非因紧急情况而无法实施，否则，房东必须提前72小时发出修缮通知，并必须在14天内进行修缮。如果租户要求修缮，则无需发出通知。

（[§ 55.1-1229](#)）

维护适宜居住的房屋：

租户必须在条件允许的情况下，按照《全州统一建筑规范》保持出租住宅单元的清洁和安全。租户必须及时向房东通知可见的霉菌，并采取合理措施防止潮湿和霉菌滋生。租户必须及时向房东通知虫害或害虫情况，且不得在未能防止虫害或害虫方面存在过错。（[§ 55.1-1227](#)）



确认收到《租户权利与责任声明》

根据《弗吉尼亚州法典》第 [§ 55.1-1204](#) 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。

关于租户权利和责任的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