

室友与宠物

住宅租赁处 (Residential Tenancy Branch, RTB) 只能解决房东和租客之间的纠纷。如果您与作为共同租客 (*tenant in common*) 的室友之间有纠纷, 您的房东可能需要负责, 您可以向住宅租赁处寻求解决。然而, 如果室友是合租人 (*co-tenant*) 或居住者 (*occupant*), 则需通过民事调解仲裁处 (Civil Resolution Tribunal) 或小额索赔法庭 (Small Claims Court) 解决。

《住宅租赁法》(TRA) 的定义

合租人

签署同一份租赁协议, 并共同承担履行协议的责任。

如果一个室友拖欠租金, 则所有室友均需承担差额。

共同租客

签署单独的租赁协议, 并各自承担履行协议的责任。

居住者

没有与房东签订租赁协议, 并且不受《住宅租赁法》(Residential Tenancy Act, RTA) 保护。¹

居住者和分租客常被混淆——请参阅流程图以了解更多信息。

TRAC
TENANT RESOURCE & ADVISORY CENTRE

Unit #150-900 Howe St 1-800-665-1185
Vancouver, BC V6Z 2M4 tenants.bc.ca

我的居住状况 是哪种类型?

目前我与租赁协议上至少一名原租客同住。

是

我本人也在租赁协议上。

否

我与原租客签订的转租协议期限短于其与房东的租赁协议期限。我的租赁协议规定我必须于某一日期前搬离, 以便原租客重新入住。

是

我可能是
合租人。

否

我可能是
居住者。

是

我可能是
分租客。

否

我的租赁协议
可能属于转租。

分租客受《住宅租赁法》保护, 原租客被视为其房东。如果您不确定自己是居住者还是分租客, 请联系TRAC。

在转租的情况下, 原租客将其所有权利和义务转让给新租客, 新租客成为原房东的承租人。



警惕那些试图非法限制租客的房东！

房东不能无理限制租客接待访客，即使访客过夜。如果您的租赁协议中有禁止访客或限制每年过夜访客数量的条款，该协议很可能无法执行。

例外情况：《住宅租赁法》中有关访客的部分不适用于支持性住房的租客。²



宠物

在卑诗省，尽管许多租客饲养宠物，但房东有权完全禁止租客饲养任何宠物或对宠物的数量、体型及种类进行限制。

如果房东在知情或同意的情况下长期允许您饲养宠物，则他们可能无法强制执行禁止饲养宠物的条款。

例外情况：房东必须允许饲养符合《导盲犬和服务犬法案》(Guide Dog and Service Dog Act) 规定的狗，并且不得要求支付宠物损坏押金。

避免因合租人搬出而导致租金上涨！

如果合租人决定搬出并且...



提供了合规通知：租赁协议终止，其余的室友需要搬出或签署新的协议。在该情形下，房东可以提高租金或拒绝续租该住所。

- **未提供合规通知：**原租赁协议继续有效，协议中其余的合租人继续共同承担租金及房屋损坏责任。

请仔细查阅您的租赁协议！

协议中是否包含有关居住人数限制或新增居住者需事先取得书面同意的条款？如果没有，新室友可以搬进来，替代已搬出的租客。

或者，其余的合租者可以要求房东修改协议，以避免可能因重签协议导致租金上涨。房东有权拒绝修订协议。



租客可能由于以下两个原因收到与宠物有关的驱逐通知：

1. 如果租客在租赁协议不允许的情况下饲养宠物，则该租客可能违反了该协议的重要条款。但是，房东必须在发出驱逐通知之前先发出书面警告。³
2. 如果宠物造成严重损坏或过度扰民，即使房东先前同意允许养宠物，租客也可能被合理驱逐。⁴

了解更多信息

1 有关分租客和居住者的信息，请参阅《住宅租赁处政策指南》(RTB Policy Guideline) 第19章。

2 有关支持性住房的信息，请参阅《住宅租赁处政策指南》第46章。

3 有关“显失公平、非法和重要条款”的信息，请参阅《政策指南》第8章。

4 要了解更多信息，请参阅《政策指南》第28章和TRAC官网“Pets”(宠物) 页面底部的“RTB Decisions”(RTB裁决)链接。

TRAC得到以下机构的持续支持：



Department of Justice
Canada

Chinese Simplified

Ministère de la Justice
Canada