

# Hamilton装修赶租客须申请许可!



安省汉密尔顿市 (Hamilton) 即将开创全省先例, 出台一项新的“翻新逐租”法规, 防止房东以翻新房子为由驱逐租客。该法规将强制房东获得许可证, 以使他们对房产进行的维修合法化。

这项新法规在市议会投票中以 13-0-2 的表决结果获得通过, 规定业主在申请安省 N-13 通知 (因计划拆除、维修或转换租赁单元而终止租赁合同) 时必须申请特别许可证, 费用约为 700 加元。

滑铁卢大学教授 Brian Doucet 对住房不安全问题进行了研究, 他认为这项新法规是一场运动, 将“开辟一条安省其他地区很快就会效仿的道路”。

Doucet 表示, 明确列出“(装修) 步骤和预期”的条款是关键因素, 在整个装

修过程中对房东和租户具有约束力。这些条款确保了租户在房屋完成升级时可以返回。

Doucet 周三在会议上说: “这项拟议的附则明确规定, 拥有房屋所有权的房东与居住在其中并将其视为自己家的租户之间, 必须共同承担返还权利的责任”。

汉密尔顿市第 3 选区议员 Nrinder Nann 表示, 这项新法规将成为安省《住宅租赁法》的“补充条款”, 规定并概述了住宅租赁协议中房东和租户的权利。

她说, 汉密尔顿新法规的灵感来源于 BC 省 New Westminster 以前制定的一项法令——指派检查员对房屋进行检查, 以确保它们符合标准。

Nann 解释说: “我们先在纸面上寻找一些信息, 然后再根据这些信息决定是否需要进行进一步检查。我们知道, 如果市政府没有掌握这些信息, 我们就无法核实是否进行了实质性的翻修工作。”

与此同时, 这项新法规还借鉴了在多伦多和密西沙加实施了约 5 年的规定——要求检查员向房东发放许可证, 确保其符合物业标准。

现行的省级法规要求房东以书面形式向租户提供翻新进展的最新情况, 以及何

时可以重新入住。对于违规行为的拟议罚款额为每天最高 500 加元, 但还需接受安省总检察长办公室的审查。

然而, Nann 指出, 省级或特定市政府通常不会跟进和确认这些后续工作。她说: “因为我们无法跟踪这些翻新工作是小型改造还是大型改造。因此, 在新法规下, 现在所有这些信息都将提供给市政府, 以便帮助我们的租户。”

据 Rentals.ca 网站估计, 截止去年 12 月, 汉密尔顿市一居室单元的平均租金同比增长了 3.5%, 达到每月约 1,825 加元。

ODSP (安省残疾人支助计划) 领取者代表 Colleen Langmead 泪流满面地告诉议员们, 这个数字“超出了她每月的津贴”。

Langmead 所租住的 Barton Street 街上一个八单元住宅楼, 在几个月前被新业主接管, 本周一有人向她提供了“现金换钥匙 (cash for keys)”的和解协议, 让她搬走。

“现金换钥匙”的做法是合法的: 租客可以要求房东或者房东提出给钱补偿, 让租客在约定的时间和平离开。

她说, 自从发生变化后, 她的邻居已经减少到只剩下三户。但她无法接受房东

的提议, 因为她需要在家中安装无障碍辅助设施, 同时需要空间放置电动残疾人代步车, 找一个新的住所并非易事。

她说: “无论如何, 我不再相信我的优先租房权会得到尊重”。

根据汉密尔顿市政府的估算, 该市 34% 的家庭是租户, 而每新建一个可负担的单元, 就会有 23 个可负担的单元消失, 相当于 10 年内失去了大约 1.6 万个月租金低于 750 元的租赁单元。

2022 年, 该市表示大约有 6000 户家庭正在等待经济适用房。

Nann 说, 她一直在与渥太华、温莎和皮尔地区寻求实施类似解决方案的议员们分享汉密尔顿新法规的进展情况。

这项新法规仍需在下周由汉密尔顿市议会投票批准。与其相关的年度成本约为 95 万元, 其中包括 8 名全职工作人员、车辆、外联和沟通工作等运营成本。一旦获得批准, 2024 年的一次性总成本预计将达到 200 万元。这笔资金将部分来自许可证申请费的收入, 部分来自该市的税收征收。

## 第一阳光地产公司



买房 • 卖房 • 租房 首选第一阳光

1st Sunshine Realty Inc.

914 Upper James St. Unit A Hamilton Ontario L9C 3A5

电话: 905-769-1039 传真: 905-769-1036

