

《包租婆·避坑指南》第六期

安省法律怎么规定

房子租出去了，维修费到底该谁掏？

日常避坑三步

- 房东责任：房屋老化、管道自然损坏、暖炉故障、家电正常使用故障。

安省法律怎么规定

- 房东责任：房屋老化、管道自然损坏、暖炉故障、家电正常使用故障
- 租客责任：故意行为或疏忽造成超出正常损耗的损坏，需承担合理维修费用
正常损耗 ≠ 人为损坏
物品损坏 = 租客有责

租客人为损坏处理流程

拍照录像取证

租客租客损坏处理流程

沟通协商

依法追偿

不能擅自扣留最后一个月租金押金，也不能随意从租金中扣维修费？

Smarthome4U 明智房屋
专注：学生租赁、Condo管理、House出租、多单元物业管理

在安省做房东，最常遇到的麻烦之一就是维修。

冰箱坏了、下水道堵了、墙上出现大洞，到底应该房东出钱，还是租客负责？

很多华人房东的第一反应是：房子是我的，维修当然我负责。也有房东觉得，东西是租客弄坏的，凭什么让我掏钱？

其实，维修费该谁出，关键不在于谁住在房子里，而在于损坏的原因和法律规定。

一、安省法律怎么规定？

根据安省《住宅租赁法》规定，房东有责任保持出租物业处于良好的维修状态，符合适用的健康、安全及房屋维护标准。

简单来说，房屋老化、管道自然损坏、暖炉故障，以及房东提供的电器正常使用后出现问题，通常属于房东的维修责任。

但根据该法第 34 条，如果租客、同住人或租客允许进入房屋的人，因故意行为或疏忽造成超出正常损耗的损坏，租客可能需要承担合理的维修费用。

这里要注意两个区别：

正常损耗，不等于人为损坏。地毯用了几年自然磨损，通常不能要求租客更换全新地毯。

东西坏了，不代表租客有责任。即使维修费很高，也需要有证据证明损坏原因和责任归属。

二、日常管理，怎样避免花冤枉钱？

包租婆建议房东做好三件事。

第一，入住前拍照留底。

墙面、地板、门窗、电器、厨房和卫生间，都应做好照片记录。已有的破损也要注明，

最好让租客确认。否则退租时发生争议，很难证明损坏是什么时候出现的。

第二，维修先查原因，不要急着下结论。例如洗衣机漏水，可能是水管老化，也可能是租客不当使用。先让维修人员检查，并在工单上注明故障原因。不要仅凭猜测就要求租客付款。

第三，小问题及时处理。

发现漏水、排水不畅、墙面水渍等问题，要及时检查。拖延可能导致橱柜、地板甚至墙体受损，最后花更多钱。定期检查也要遵守安省有关合法入屋的规定。

三、如果租客把房子弄坏了，怎么办？

假设租客把门踢坏了，或者把地毯烧出一个洞，房东应该怎么做？

第一步：拍照录像，保留证据。记录损坏情况、发现时间，以及与租客的沟通记录。

第二步：取得维修报价和原因说明。保

- 1 入住前拍照留底
墙面、地板、门窗、窗、家电、家电、厨卫安全全部拍照存档，原有破损标注清楚，最好由租客确认。
- 2 维修先查原因
查明原因，师傅检测，故障不随师傅检测，工单写明损坏根源，不凭猜测判定责任。
- 3 小问题及时处置
滴水、渗水、排水排水不畅尽早维修，避免损失扩大；工入检查后通知。

(租客人为损坏处理流程)



留正式发票，费用要合理；如果物品已经使用多年，也应考虑原有状况和折旧，不能借机要求租客承担升级费用。

第三步：先沟通，再依法追偿。可以向租客说明损坏情况和费用依据，协商合理赔偿。如果协商不成，可以根据具体情况考虑向安省房东与租客委员会 (LTB) 申请。例如，符合条件的在租租客损坏索赔可考虑 L2 申请，前租客索赔可考虑 L10 申请，具体须符合相应条件和期限。

特别提醒：不能擅自扣留最后一个月租金押金，也不能随意从租金中扣维修费。租金押金不是损坏押金，争议应通过合法途径解决。

包租婆提醒

做房东，维修费不是能省就省，也不是租客报什么就修什么。

先查明原因，再分清责任；平时做好记录，出了问题才有依据。

房子管理得好，省下的不只是维修费，更是后面的麻烦。

—————>

如果您在 KWCG 地区有出租物业相关问题，欢迎与我们交流。

Smarthome4U 明智房屋 - 包租婆

13 年本地物业出租管理经验

专注：

- ★ 学生租赁
- ★ Condo 管理
- ★ House 出租
- ★ 多单元物业管理



滑铁卢公共卫生局启动季节性疫苗接种

By Zheng Zhu LJI Reporter

滑铁卢地区正式迎来了新一轮的秋冬呼吸道传染病高发季。针对流感、新冠病毒以及呼吸道合胞病毒等季节性传染病的潜在威胁，滑铁卢地区公共卫生局近日已全面启动秋季疫苗接种计划的筹备与部署工作，呼吁广大居民特别是脆弱群体及早做好防护。

根据滑铁卢地区公共卫生局发布的最新指引，本年度的免费流感和新冠疫苗接种采取“分阶段推进”的策略：优先接种人群：从 9 月底（9 月 28 日当周）开始，包括长期护理院及退休之家的院民与员工、医院医护人员、65 岁及以上长者以及其他高风险 / 弱势

群体，已率先获得免费接种资格。面向全体公众：对于滑铁卢地区（生活、工作或学习）的所有 6 个月及以上居民，免费的流感和新冠疫苗将于 10 月 26 日当周起全面开放。

滑铁卢地区传染病部主任兼首席护理官 David Aoki 表示，公共卫生部门已着手为高风险且缺乏家庭医生或安省健康卡（OHIP）的居民提供有限的预约接种服务。

扫描二维码

手机上阅读全文

