**租户的维修权**

住宅区人民法律中心

2020年3月更新

**当地法律：**《芝加哥住宅房东和租户条例》（CRLTO）涵盖维修权，但对于6个或更少住房单元的合作公寓或房东自用建筑物不适用；对于那些住房，请查看租约。

**保证金**：在扣留保证金和利息以弥补租户造成的损害之前，房东必须在租户搬出后的30天内提供明细表。

**租户职责**：请勿有意或疏忽地破坏/污损/拆卸设备的某些部分（对客人也是实行这样的规定）。保持空间安全和卫生设备干净。以合理的方式使用电器。

**符合规范：**法律要求房东维护其建筑物并遵守市政法规。这意味着要及时进行维修，以使其建筑物符合要求。

**房东的职责：**租户有权向房东提出以下要求：

* 保持建筑的 结构完整性。
* 维护地板。
* 遵守有关出口的法律法规要求。
* 维护出口、走火通道、楼梯和方向指示牌。
* 提供烟雾报警器和其他 消防 设备。
* 维护 电梯。
* 提供和维护 水暖设备 处于良好的工作状态。
* 维护加热 电器 和燃气用具。
* 提供 暖气或热水 *（但必须使用热水；请参阅下一点）*
* 提供冷热 自来水。
* 提供足够的走廊或楼梯 灯光。
* 维护 地基 并保持外部水密，防止啮齿动物。
* 维护门窗，以便可以 锁上。
* 提供 纱窗。
* 维护 楼梯或门廊。
* 维护 地下室或地窖 使它们安全卫生。
* 维护设施和 烟囱设备。
* 避免 死水在建筑物中积聚。
* 消灭 昆虫、啮齿动物和害虫。
* 提供或维护 垃圾处理设施。
* 避免积累 垃圾和杂物。
* 提供足够的 采光或通风。
* 维护 水暖设施、管道、固定装置、附属部件和电器。
* 提供或维护 电力系统、布线和设备。
* 维护和修理房东提供或要求的任何设备。
* 维护所有 居住单元和公共区域 处于“适合居住的环境”

**入口：**对于例行维修，房东有权进入，但只能在上午8点至晚上8点之间进入，且必须提前2天预约。他们不能滥用这项权利。他们不能用它来骚扰租户。

* **紧急维修**：房东可以随时进入，而无需事先通知。但是，房东必须在访问发生后2天内将访问情况告知租户。
* **如果租户拒绝访问**：房东可以终止租约或起诉，要求法院进行干预；房东也可能追回损害赔偿。
* **如果房东违反这些规定**：租户可以终止租约或起诉法院干预；租户还可以追讨赔偿金（1 个月的租金或 2 倍的赔偿金，以较高者为准）。

**非由租户造成的违反法规的补救措施**：租户可以写信给房东，要求在14天内进行维修。他们还可以起诉，要求法院干预和损害赔偿。

* **轻微缺陷**：14 天后，租户可以预扣等于以下费用的一部分租金：
  + 住房单元的折价（如果租户不进行维修），或者
  + 租户安排的维修费用（大于500美元或½租金；不超过租金）。
* **重大缺陷**：14天后，租户可以终止租约并搬出。必须在30天内搬出。重大缺陷使住房单元无法合理修缮和适合居住。

**房东未能提供基本维修的补救措施** （暖气、自来水或热水、电、气、水暖设备和会立即危害健康和安全的违规行为）：

1. **自己获取维修服务，**并从租金中扣除费用，或者
2. 基于住房单元的折价**要求损害赔偿**，或
3. **搬入替代住房，**直到房东解决问题为止；不付租金；房东承担替代住房的费用（最高至租金），或者
4. 如果不是公用事业提供商的错，请要求房东**24小时内解决问题**；如果房东没有解决问题，请**扣留等于折价的部分租金**，或
5. 如果不是公用事业提供商的错，请要求房东**72小时内**解决问题；如果房东没有解决问题，请**终止租约**并在30天内搬出。

**火灾/伤亡赔偿** （导致重大违规；不是由租户造成的）：

1. **立即腾空**；在有意终止租约的14天内通知房东；或
2. **留在住房中并基于折价扣留部分租金**（如果住房单元适合居住）。
   * 如果房东没有**“在合理的时间内努力”**维修住房单元

租户可以在计划终止租约的14天内告知房东。