

常见问题：灾后租户的权利

1. 如果我所居住的房屋在灾难中被毁，我是否还需要继续支付租金？

- 否。您的租约已实际终止，您无需支付租金。
- 您的房东必须在您搬出后的 3 周内退还押金。他们必须以书面形式对任何扣款进行解释。告知他们支票应寄送的地址。单击[此处](#)获取模板信函，用于申请退还您无法进入住所期间的押金和房租。
- 如果您已经支付了当月的租金，那么房东必须将您无法居住的天数的租金退还给您。但是，如果您在灾难发生之前有拖欠的房租，那么房东可以从您的押金中将其扣除。您可以要求房东免除该部分房租，但如果您不支付，他们可以对您起诉。单击[此处](#)获取模板信函，用于申请退还您无法进入住所期间的房租。
- 如果您的房东拒绝退还您的房租或押金，您可以在小额索赔法庭起诉他们。Legal Aid Foundation of Los Angeles 可以提供[免费的指南和资源](#)。
- 请始终以书面形式与房东进行沟通，并保留记录。

2. 如果我所居住的房屋没有被摧毁，但受损严重，无法居住，该怎么办？

- 如果您的房屋已经不适合居住，或被政府贴上了“红色标签”，那么您可以选择终止租约，或在房屋修复后返回继续居住。
- 如果您想要返回继续居住，请以书面形式告知房东。房东必须对您居住的房屋进行维修，以使其满足适合重新居住的条件。在房屋适合居住之前，您不需要支付租金。
- 如果您不想返回继续居住，请以书面形式告知房东。（请参见[问题 1](#)，以了解租约结束时会发生什么情况。）

3. 如果我所居住的房屋受损，但仍然可以安全居住，该怎么办？

- 您必须继续支付房租。
- 记录下任何问题，并以书面形式要求房东进行维修。您还可以要求房东在房屋维修期间降低租金。
- 如果您决定搬家，请至少提前 30 天或在租约规定的天数内以书面形式通知房东。如果您在此之前搬离，您可能需要继续支付房租，除非您或房东能够找到新的租客接替您的租约。

4. 由于灾难原因，我的电力、天然气或水被中断供应。我是否需要支付租金？

- 如果您的住所无法提供基本的公用设施服务，那么您可能不需要支付租金或全额租金。请以书面形式通知您的房东，您将不再支付那些天的租金；如果您已支付，则需要要求退还相应天数的租金。单击[此处](#)获取模板信函，用于申请退还您无法进入住所期间的房租。

5. 国民警卫队已经封锁了通往我的住所或所在区域的入口。如果我无法进入住所，是否仍然需要支付租金？如果因灰烬和烟雾造成的损坏而无法回家，我该怎么办？

- 立即申请联邦紧急事务管理局（FEMA）援助（请参阅问题 9），您可能会获得帮助支付临时住所的费用。
- 如果您的房屋受到灰烬或烟雾的损坏，尤其是暖通空调系统，您的房东可能会被要求进行维修，请尽快以书面形式要求维修。您的房东有合理的时间进行维修，他们只需修理房屋结构和租约中包含的任何电器，而无需支付更换您个人物品的费用。
- 您有权居住在安全、适宜居住的房屋中，而且根据问题的严重程度，您可能有权减租或免租。但是，无论您出于何种原因不支付房租，房东都可以向法院提起诉讼来驱逐您。您可以通过解释您经历的恶劣的条件下在法庭上为自己辩护，但此并不保证您的诉讼会赢。

6. 如果我的房屋没有受损或只是轻微受损，但由于疏散令或宵禁令而无法返回，我该怎么办？

- 立即申请联邦紧急事务管理局（FEMA）援助（请参阅问题 9），您可能会获得帮助支付临时住所的费用。
- 以书面形式询问房东在您搬迁回之前是否可以免除部分或全部房租。如果您达成了协议，即使您需要自己写出来并寄回给房东确认，也请以书面形式记录下来。如果您在未达成协议的情况下停止支付房租，您的房东可能会试图通过提起诉讼来驱逐您。

7. 如果我必须离开住所，房东是否需要对我进行赔偿？

- 如果您所居住的房屋被完全摧毁，您的房东无需支付帮助您搬家的费用。您可以申请 FEMA 和其他计划的援助（请参见问题 9）。
- 如果您所居住的房屋没有被完全摧毁，而且可以修复，并且如果您所居住的房屋属于某些租户保护法的保护范围，那么您的房东可能需要支付可以帮助您在维修期间

搬到其他地方或住在其他地方的相关费用。请联系您当地的住房部门，了解可能对您住所提供保护的相关法律（[请参见问题 15](#)）。

8. 我如何知道我所居住的房屋是否可以安全搬回？

- 如果您的房东使用了救灾援助或保险进行维修，那么会对维修工作进行检查。地方政府也会对重大的维修工作进行检查。如果您觉得您所居住的房屋仍然不安全，请要求当地的住房部门再次进行检查。

9. 如果房东拒绝进行维修，我该怎么办？

- 您的房东必须保证您所居住的房屋处于安全宜居的状态。
- 妥善保留好您的维修要求和房东答复的书面记录。
- 如果房东未进行重要的维修或解决严重的问题，您可以：
 - 向当地机关提出投诉，例如
 - [洛杉矶市住房部 \(LAHD\)](#) [City of Los Angeles Housing Department (LAHD)]
 - [洛杉矶县消费者和商业事务部 \(DCBA\)](#) [LA County Department of Consumer and Business Affairs (DCBA)]
 - [洛杉矶县公共卫生局](#) (LA County Department of Public Health)
 - [帕萨迪纳市法规遵从部门](#) (City of Pasadena Code Compliance Division)
 - [圣莫尼卡市 311](#) (City of Santa Monica 311)
 - 以书面形式告知您的房东您将进行自行维修，并且会从房租中扣除相关费用。向房东提供您的费用记录。
 - 以书面形式通知房东，因其未能保持住所的安全与适居性，您将不支付部分或全部租金。
 - 对房东提起诉讼，要求法院命令其进行维修。

10. 我如何获得帮助，以支付临时住房、食品、更换受损物品以及其他所需的费用？

- 您可能需要先行支付这些费用，但可以向保险公司或政府计划申请报销。保存好所有申请所需的收据。
 - 如果您有租客保险，请尽快提交理赔申请。如果您的理赔被拒绝，您有权提出上诉。如果您不知道自己的租客保险信息，可以向房东询问他们是否有相关记录，或者您是否在其保单的承保范围内。

- 如果需要帮助，请联系 [California Department of Insurance](#)。非营利组织 [United Policyholders](#) 也供有灾后保险理赔的免费指南。
- 政府计划只能帮助支付其他来源无法支付的费用。您还必须报告您所获得的其他帮助。您有权使用自己首选的语言进行申请。如果您的申请被拒绝，您有权提出上诉。
 - 您可以通过[在线](#)、拨打 1-800-621-3362 或前往 [Disaster Recovery Center](#) 的方式申请 FEMA 的报销。
 - 向 [SBA](#) 申请救灾贷款。
- 您可以通过[在线](#) 拨打 1-800-621-3362 或前往 [灾难恢复中心](#) (Disaster Recovery Center) 的方式申请 FEMA 的报销。
- 向 [SBA](#) 申请救灾贷款。

11. 在紧急情况期间，我可能需要为住房和其他生活需求支付多少费用？

- California 已宣布 Los Angeles 县和 Ventura 县进入紧急状态。在 **2026 年 1 月 7 日**之前，针对许多基本需求的价格涨幅不得超过 **10%**，包括住房、房租上涨和为疏散人员提供的酒店或汽车旅馆房间；食品、汽油、应急和医疗用品；以及维修和建筑服务。
- 举报非法哄抬价格的行为：
 - [洛杉矶市 311](#) (City of Los Angeles 311)
 - [洛杉矶县消费者和商业事务部 \(DCBA\)](#) [LA County Department of Consumer & Business Affairs (DCBA)]
 - [California 总检察长](#)

12. 在发生火灾后，我的房东是否可以提高我的房租？

- 可能会。这取决于您的房租最后一次上调是在什么时候，以及您的房屋适用哪些保护措施（如租金稳定或州《租户保护法》）。在 Altadena、Santa Monica 以及其他区域的许多住宅均受租金上涨限制法律的约束。您的房东必须遵守所有现行住房法律和禁止哄抬价格的紧急禁令（[请参见问题 11](#)）。
- 如需了解有关租户保护的更多信息，请访问 www.stayhousedla.org/tenant-rights。

13. 我的房东是否可以因为将房屋租给他人而对我进行驱逐？我是否会因为接纳火灾受灾者而被驱逐？

- 您的房东仍然必须遵守当地的所有驱逐法律。在某些情况下，房东可以驱逐租户，以便让其家庭成员搬入。如果您的房东试图对您进行驱逐，请立即与 Stay Housed LA 进行联系，联系网站为：www.stayhousedla.org/get-legal-help。
- 根据 Newsom 州长的行政命令，直到 2025 年 3 月 8 日，您的房东不得因为您接纳因火灾而被迫离开家园的受灾者而对您进行驱逐。

14. 我是否会因为我的移民身份或身份特征而被拒绝提供住房或庇护？

- 否。法律禁止基于种族、宗教信仰、移民身份、有无子女、残疾、年龄、性取向、性别和收入来源（如《住房法》第 8 条或紧急补助券）的住房歧视。这包括紧急避难所、酒店、汽车旅馆和其他临时或短期住房。

15. 我可以从哪里获得帮助并找到更多相关信息？

- 洛杉矶市：洛杉矶住房局 (LAHD)
 - [为受野火影响者提供的应急资源](#)
 - [Los Angeles 租金稳定概况](#)
- LA 县非建制地区：洛杉矶县消费者和商业事务部 (DCBA)
 - [“灾后：房东和租户须知”](#)
 - [LA County Rent Stabilization Program](#)
- 帕萨迪纳市：帕萨迪纳租金稳定部 (Pasadena Rent Stabilization Department)
 - [租金稳定信息](#)
- 圣莫尼卡租金控制委员会 (Santa Monica Rent Control Board)
 - [租金管制信息](#)
- 如需更多指南、研讨会或收到驱逐通知时的法律帮助，请访问 Stay Housed LA 网站的其他部分 www.stayhousedla.org