


## 租房

租房者有着各种法定权利和义务。例如，房东不得一夜之间突然解约。但租户也必须遵守一些规则。

### 租赁合同

通常情况下，房东会与租户签订书面租赁合同。虽然也以口头缔结租赁合同，但不建议这样做。在任何情况下，对于租赁合同，至少可适用瑞士《义务法》中规定的法定权利和义务。

### 租金

租金通常包括净租金和附加费（供暖、热水等）。只允许收取租赁合同中列出的附加费。房租通常必须每月提前支付。房东只能在合理的情况下提高租金，并必须及时通过正式表格上通知。如果租户认为涨价不合理，有 30 天时间联系地区仲裁委员机构。除租金外，房东还可以要求支付最多 3 个月的租金押金，并在租户搬离时退还。在某些情况下，租户可以通过挂号信向房东申请降低租金 (Mietzinssenkung) ，例如在计价基础发生重大变化时。

### 搬进住房

搬入新住宅时，应在制定租赁合同的同时制定一份缺陷清单（住宅验收报告）。房东和租户可在其中共同记录住宅的现有损坏情况。这可确保租户不必为以前租户造成的损坏付费。任何有宠物的人，都应事先询问是否允许该在住宅内饲养。注意：迁入新住址后，必须在两周内向新市镇政府登记。

### 住房损坏

如果住宅有轻微损坏，租户应自负费用（例如更换新的淋浴软管或肥皂盘）。如果出现较为重大的损坏，则由房东承担费用。如果损坏是由租客造成，则租客可能需要自行赔偿。为了应对此类情况，需要个人责任保险。如果有设施损坏，或者需要更换住宅（例如粉刷墙壁），应该联系房东。如果住宅存在较为重大的缺陷（例如暖气或洗衣机有缺陷、建筑工程噪音等），租户有权要求减免租金，直至缺陷得到修复。

### 终止合同

租户必须及时通知终止其无限期租赁合同，通知期限通常是三个月。解约日期通常在月底（12月 31 日除外）。在大多数情况下，租赁合同中会规定终止日期和期限。终止通知必须及时送达房东，最迟在通知期限 (Kündigungsfrist) 开始前一天。终止信建议以挂号信 (Einschreiben) 形式寄出。对于住宅，最短通知期限为 3 个月。如果房东一方要终止住宅租赁合同，必须使用正式表格。租户则有 30 天时间可向仲裁机构提出异议。

### 更多信息

[www.hallo-baselland.ch/zh/wohnen/wohnung-mieten](http://www.hallo-baselland.ch/zh/wohnen/wohnung-mieten)