

招租的准备过程必不可少 - 租霸案例案例分享

找到个好租客, 把房子稳稳妥妥的租出去, 并且获取不错的回报, 是作为房东最理想的状态。不过相信很多房东在招租和出租的过程中, 都遇到过不靠谱或让人头疼的租客。比如就有类租客, 专门从事租房霸凌的, 在租赁的初期, 给房东一种十分满意的错觉, 甚至忽略了背景调查, 直接招入进来。可搬进来后, 便开始原形毕露, 不交租, 不搬离, 甚至恐吓房东, 有的还会对房屋造成损毁破坏。在这里, 我们要和大家分享一个租房霸凌的案例。

2006年的夏天, 我们在回国前夕刊登了一则招租信息, 希望能快速的将房子租赁出去, 否则就得空置到我们回来之后才能处理。由于时间紧急, 我们还来不及进行很好的清理工作, 就有租客回应表示对这个房子感兴趣了。在看过房子之后, 租客表示非常满意, 由于还未进行整理, 我们感到非常的不好意思。可租客非常的善解人意叫我们不要担心, 说就留一点工作给他的太太, 他们会把房子打扫的干干净净, 并且还立即现金支付了押金和第一个月的租金, 以及6张支票。当时我们感叹自己是何其的幸运, 遇到了这样一位好租客!

这个租客是从 Nelson 来的, 在 Nelson 拥有自己的房子, 由于工作的变动, 要来温哥华定居, 并且准备把太太和家人也一并接来温哥华。据其租客申请表上的信息, 他在 BC Drywall 上班, 我们对其工作单位进行了信息核实, 得知他确实是在这里工作, 不过是一个 Contractor。由于租客的先期印象过于友善, 以至于我们没有对他进

行进一步的信用审核，便将房子租给了他，开开心心的回国度假了。

我们在回国前将租客给的支票交予朋友，每月 1 号代为存入我们的账号，可是从第一个月起就开始跳票。等我们回来找上他的时候，他简直像换了一个人一样，性情大变，抱怨我们房子没有进行清理就租给他，对我们进行辱骂，还说出‘中国人滚回中国’这种歧视性的话语，总之完全无法进行沟通。面对这种状况，我们当即决定找 BC Eviction Service(BC 驱逐租客服务)来帮忙。

接下来是一系列的法律程序--10 Days Notice、取证以及仲裁。期间这个租客对说 Eviction Service 的人说不用担心，等法院命令(Court Order)下来的他就会搬离。直到 11 月份左右，我们终于等到了法院命令(Court Order)，这个租客也确实按照他所说的那样当即搬离了房子。不过却在房屋内墙上打了 30 多个洞，给墙面造成了很大的损坏。

从我这搬走后，这个人搬去了我一个朋友的房子，当然，当时我并不知道这个租客搬去了哪里。我的这位朋友是个房产经纪，可能是出于职业的原因，在遇到了这个恶霸租客之后，他没有寻求 BC Eviction Service 的帮助，而是选择了自行处理，自己送去了 10 Days Notice，结果到了听证会上租客说没有收到任何 notice。没办法，因为没有 Eviction Service 证明 notice 确实送达，我的朋友只能重新再走一遍程序，并采用挂号信的形式，将 notice 送给了租客。第二次听证会，租客并没有出庭，于是我的朋友顺利地拿到了法院令 (Court Order)，可是这个恶霸租客十分之狡猾，他提起了诉讼辩驳(Dispute)，这样在我的朋友重新准备证据、执行程序期间，他就又可以在房子里

赖上一个多月，并多次威胁我的朋友说要放火烧了他的房子，把我的朋友折磨的焦头烂额、身心疲惫！

之后不久，我在 **Vancouver Sun** 报纸上看到了这个租客的名字，原来他专门租赁中国人的房子、欺负中国人、骗租霸凌，属于惯犯。利用同样的手段蹭取免费居住的地方，言语恶劣，行径狡猾。

通过这个案例，想跟大家说的是，对于招租的准备过程是要严格执行的，不能因为感觉租客没问题，就放宽对租客的审核。背景核实、信用调查、无犯罪记录证明等都需要一一审核，这样才可以大概率的降低遇到不靠谱和霸凌的租客，从而对我们的权益进行全方位的保护。即便遇到了需要驱赶的恶劣租客，一定严格执行法律程序，保留好证据，以确保仲裁不要拖的太久，尽量在最短的时间内完成，以避免更多的损失。