

租赁提供商：燃气和电气安全

租赁提供商对燃气和电气安全负有一定责任。需要定期检查和维护燃气和电气设备。租赁提供商应确保燃气设备安全运行。我们鼓励租户留意电器，以便及时发现任何问题。

在本页中：

- [煤气泄漏属于需紧急维修的情况](#)
- [燃气安全检查的新要求](#)
- [承租人必须安全使用燃气设备并报告故障](#)
- [电气安全检查新要求](#)
- [新建住宅的燃气和电气安全检查](#)

其他页面提供了[紧急维修](#)、[设置公用设施](#)和[更换电器](#)方面的信息。

紧急维修——燃气和电气安全

燃气和电力问题可能需要[紧急维修](#)。如果出现这种情况，租赁提供商或分租房经营者必须立即做出回应。

《1997年住宅租赁法》对紧急维修做出了定义，其中包括：

- 漏气
- 危险的电气故障
- 热水、供水、烹饪、取暖或洗衣设备发生故障或失灵
- 煤气、电力或供水发生故障或中断。

如果承租人发现需要紧急维修，必须通知其租赁提供商。如果无法联系到租赁提供商或提供商没有立即做出回应，承租人可以安排并支付最高 2,500 澳元的紧急维修费用。

租赁提供商必须在收到承租人的书面还款要求后 7 天内偿还费用。

及时处理这些问题非常重要，因为它们可能会导致死亡、严重伤害或重大财产损失。

一氧化碳泄漏很难被发现，因为这种有毒气体无色无味。一氧化碳中毒的症状包括

- 疲倦
- 呼吸困难
- 头痛
- 恶心
- 呕吐
- 头晕。

更多信息，请查看[一氧化碳中毒？（维多利亚州）卫生部](#)。

承租人必须安全使用燃气设备并报告故障

分租房住户必须：

- 按照说明使用燃气设备
- 如有任何问题或故障，应立即向分租房经营者报告。

如果住户担心燃气热水器的安全问题，应联系分租房经营者，要求对其进行检测。

为了最大限度地降低燃气安全风险，分租房住户必须：

- 按照说明正确使用设备
- 报告任何故障或问题
- 立即停止使用任何有明显故障的设备
- 允许合理地进入物业，进行燃气安全检查
- 不得安装、拆卸或篡改任何燃气设备。

燃气安全检查

加热器、炉灶和燃气热水系统等燃气用具必须得到妥善维护。如果不对燃气设备进行维护，它们可能会导致一氧化碳中毒。

在 2021 年 3 月 29 日之后签订新协议的租赁提供商必须每两年接受一次由持证或注册燃气装配工进行的煤气安全检查。这也适用于在 2021 年 3 月 29 日之后将固定期限协议转为定期租赁协议的租赁协议。

如果在过去两年内，承租人在入住出租物业时没有进行过煤气安全检查，则应尽快完成煤气安全检查。

在签订租房协议之前，租赁提供商必须向承租人披露上一次燃气安全检查的日期，以及安全检查中提出的任何尚未落实的建议。

对于 2021 年 3 月 29 日之前签订的固定期限租赁协议，如果在此日期之前已转为定期租赁协议，则鼓励租赁提供商定期进行燃气安全检查。这可能有助于确保他们履行《1997 年住宅租赁法》所规定的义务，该法要求租赁提供商提供维护得当、状况较好、适宜居住的出租物业。

谁可以进行燃气安全检查？

检查必须由持证或注册的燃气装配工进行，且该装配工必须在管道工身份证上注明“A 类燃气用具维修——A 类燃气维修”的专门类别。

有关燃气安全检查的更多信息，您可以阅读维多利亚州能源安全局的[“燃气装配工工具包”](#)。

寻找持证燃气装配工

- 注册或持证煤气装配工是指在维多利亚州建筑管理局 (VBA) 注册或持有执照的管道工，可以从事煤气装配工作。

- 只有目前在 A 类器具维修工作专业类别中注册或获得许可的燃气装配工才有权进行此类煤气维修工作。
- 您可以在[VBA 网站](#)上查询燃气装配工是否持有 A 类器具维修工作的注册资格或许可证。
- 您还可以要求查看水管工持有的 A 类器具维修工作注册证或许可证。

燃气检查项目

如果出租房内有使用或供应燃气的器具、固定装置或配件，则必须对这些物品进行检查，以确保其安装正确且没有泄漏任何燃气。《2021 年住宅租赁条例》将燃气安全检查定义为要求进行以下检查：

1. 正确安装液化石油气钢瓶和相关气体部件。
2. 按照 AS/NZS 5601.1 "燃气装置"（不时发布或修订）的要求安装器具的燃气隔离阀；
3. 燃气器具及其部件可以进行维修和调整。
4. 燃气装置的电气安全。
5. 器具与可燃物表面的间距应符合安装说明和 AS/NZS5601.1 "燃气装置"（不时发布或修订）的规定。
6. 要有足够的通风空间来保证器具安全运行。
7. 燃气器具（包括灶具）有足够的防倾倒装置。
8. 检查燃气器具烟道系统（包括烟囱）的状况，以及
9. 检查燃气器具是否有认证证明。

燃气安全检查还必须包括测试，以确认所有 A 类燃气器具的维修都符合 AS 4575 标准。

燃气安全检查证明

燃气装配工应提供燃气安全检查记录。该文件必须包括：

- 进行检查的燃气装配工的全名和业务详情，包括执照或注册号码
- 进行安全检查的日期
- 检查结果，包括任何所需的服务和维修，以及为解决维修问题所采取的行动。
- 根据《2018年燃气安全（燃气安装）法规》，针对作为标准燃气安装一部分进行维修的每个A类燃气器具，向VBA提交并交给租赁提供商的燃气维修工作记录副本。

保存记录

租赁提供商必须保留燃气安全检查记录，直到创建下一次安全检查记录为止。

租赁提供商在收到承租人的书面申请后七天内，必须向其提供最近一次燃气安全检查的记录副本。

电气安全检查

2021年3月29日之后签订新协议的租赁提供商必须至少每两年由一名持证电工检查一次所有电气装置和设备。这也适用于在2021年3月29日之后将固定期限协议转为定期租赁协议的租赁协议。

如果在承租人入住出租物业时的近两年内没有进行过电气安全检查，则应尽快完成电气安全检查。

在签订租赁协议之前，租赁提供商必须向承租人披露上一次电气安全检查的日期，以及安全检查中任何尚未落实的建议。

自 2023 年 3 月 29 日起，出租物业内的所有电源插座和电路都必须连接符合 AS/NZS 3000 标准的配电板式断路器和符合 AS/NZS 3190、AS/NZS 61008.1 或 AS/NZS 61009.1 标准的配电板式剩余电流装置。

对于 2021 年 3 月 29 日之前签订的固定期限租赁协议，如果在此日期之前已转为定期租赁协议，则鼓励租赁提供商定期进行电气安全检查。这可能有助于确保他们履行《1997 年住宅租赁法》所规定的义务，该法要求租赁提供商提供维护得当、状况较好、适宜居住的出租物业。

谁可以执行电气安全检查？

电工必须获得维多利亚州能源安全局颁发的注册电气承包商 (REC) 许可证。安全检查必须由持证或注册电工进行。

您可以在电工证上查看他们的注册或执照状态。您还可以在[维多利亚州能源安全局网站上查看他们的许可或注册详情](#)。

寻找持证电工

您可以通过网络搜索或访问[维多利亚州能源安全局](#)寻找持证电工。

电气安全检查必须包括哪些内容

《2021 年住宅租赁条例》规定了安全检查必须包括的内容。

电气安全检查必须包括根据 AS/NZS 3019 第 4 款 ("电气装置 - 定期核查") 的规定，对所有电气装置、固定装置和配件进行的检查。

有关电气安全检查的更多信息，请访问[维多利亚州能源安全局](#)。

电气安全检查证据

电工应提供一份电气安全检查记录，其中必须包括：

- 进行检查的持证或注册电工的姓名及其执照或注册编号
- 安全检查的日期
- 检查结果，其中包括需要进行的任何维修以及为解决维修问题而采取的行动
- 根据 AS/NZS 3019 第 2 条 "电气装置 - 定期核查"（不时发布或修订）编写的报告。

保存记录

租赁提供商必须保留最近一次电气安全检查的记录，直到创建下一次安全检查的记录为止。

租赁提供商在收到承租人的书面请求后七天内，必须向其提供最近一次电气安全检查的副本。

对分租房经营者的要求

对分租房经营者[履行燃气和电气安全义务](#)有特殊要求。

相关信息

[对关于切斯（Chase）和泰勒-罗宾逊（Tyler Robinsn）死亡的验尸报告的回应 \(Word, 223KB\)](#)

法规

如果您想了解法律对出租物业的燃气和电气安全检查有何规定，可以阅读以下 [《2021 年住宅租赁条例》](#)：

- 第5条定义：燃气和电气安全检查必须包括的内容。

- 第16条：要求在签订租房协议之前，披露上一次煤气和电气安全检査的日期，以及这些安全检査中提出的任何尚未落实的建议。
- 第30条：要求保存燃气和电气安全检査记录。
- 附表 3：每两年进行一次燃气和电气安全检査的要求。

住宅租赁法条款

如果您想了解法律对出租物业内燃气器具的规定，可以阅读以下 [《1997 年住宅租赁法》](#) 中的条款：

- 第27C条：规定条款：专业清洁、维护及相关义务
- 第63A条：承租人应负的与安全相关的责任
- 第68A条：住宅租赁提供商有责任遵守与安全相关的维修和维护要求
- 第68B条：住宅租赁提供商必须保存并出示燃气和电气安全检査的记录。