

由 2007 年 4 月 6 日起，當業主或租務代理從租戶收取按金後，他們必須用一個政府認可的租約按金計劃來保障這按金。



想知道更多
資料嗎？

欲獲得指導，請瀏覽：

www.direct.gov.uk/tenancydeposit 或致電刊物熱線，號碼 0845 609 0696

或者，你可以聯絡以下各組織：

Association of Residential Letting Agents
住宅租務代理協會
www.arla.co.uk

National Association of Estate Agents
全國地產代理協會
www.naea.org.uk

Royal Institution of Chartered Surveyors
皇家特許測量師學會
www.rics.org.uk

National Federation of Residential Landlords
全國住宅業主聯會
www.nfrl.co.uk
info@nfrl.co.uk

National Landlords Association
全國業主協會
www.landlords.org.uk

Residential Landlords Association
住宅業主協會
www.rla.org.uk

Citizens Advice
市民諮詢局
請看電話簿和瀏覽網址
www.adviceguide.org.uk

想知道更多資料嗎？

請瀏覽網址 www.direct.gov.uk/tenancydeposit
或直接聯絡各計劃提供者。

Published by the Department for Communities and Local Government.
©Crown copyright 2007.
Printed on paper comprising no less than 75% post-consumer waste.
Product Code: 06HMD04101/LCHI



業主

你是否
有保障你的
租客的按金？

租約
按金保障
由 2007 年 4 月 6 日起

租約按金保障是甚麼？

解答你的問題...

你是否會在 2007 年 4 月 6 日或之後租出位於英格蘭和威爾斯的房屋？

由 4 月 6 日起，所有新租約按金都必須受到一個政府認可的計劃保障。這項新規例適用於所有受保障短期租約 (assured shorthold tenancy)。

政府希望確保租戶的按金受到保障，以便：

- 當有權取回按金時，租戶可以取回全數或部分按金
- 更容易解決租戶與業主或其代理之間的任何紛爭
- 鼓勵租戶小心照顧租住的房屋

受保障短期租約

大部分由 1997 年開始的獨立設備住宅樓宇租約，都是受保障短期租約。根據受保障短期租約，租戶通常有權在該樓宇居住至少六個月，雖然業主或代理可以同意一段較長的租約期。

在租約期滿，及發出了充份的書面通知後，業主或代理可以依法收回樓宇。如果業主或代理需要在這日期前收回樓宇，他們只可以根據 1988 年房屋法令 (Housing Act 1988) 指定的其中一個原因才能這樣做。如沒有法庭發出的收樓令，業主或其代理是不可將拒絕遷出的租戶逐出。

除非業主或其代理已用一個保障計劃來保障按金，及已告訴租戶是怎樣保障該按金，否則他們便會失去在租約期滿時收回樓宇的自動權利。

這項計劃是怎樣運作的？

以下是簡單的按步指引...

遷入

在開始一份新租約時，租戶如常交按金給業主或代理，而業主或代理必須確保這按金受到保障。

有三個計劃可供選擇。有一個是單一的保管計劃，即是按金由這個計劃保管，直至租約期滿為止。

這個保管計劃 (**custodial scheme**) 是免費使用的。業主或代理只需在租約開始時，將按金存入這個計劃內便可。

此外，還有兩個承保按金的**保險形式計劃 (insurance-based schemes)**。

根據這些保險計劃，按金會由業主或代理保管，而他們要交保險費給保險計劃，承保他們不退回租戶應得的按金的風險。

在收取按金的 14 天內，業主或代理必須向租戶提供怎樣保障按金的詳細資料，包括：

- 所選擇的租約按金保障計劃的聯絡資料
- 業主或代理的聯絡資料
- 怎樣申請取回按金
- 解釋收按金的目的
- 若對按金有爭議應怎樣做

租戶亦有責任在遷出時將樓宇原狀交回。為了減少爭議的可能性，我們建議在簽訂租約前要採取以下的措施：

- 雙方同意一份家居設備（傢俱和裝置）的詳細清單
- 記錄樓宇的狀況和設備（拍攝照片是一個好主意）
- 同意預期在租約期滿時樓宇的清潔和損耗狀況
- 明白在什麼情況下業主或代理可以從按金扣款

遷出

租約期滿時，雙方應根據租約來檢查樓宇的狀況和設備。業主或代理應與租戶同意會退回多少按金。租戶應會在 10 天內收到所同意的金額。

計劃提供者

政府認可的租約按金計劃有三個，提供租約按金的保障。在收租約按金前，業主和代理應查清楚這些計劃的資料及他們的法律責任。

有一個是**保管式計劃**

The Deposit Protection Service (按金保障服務)
www.depositprotection.com 0870 707 1 707

及兩個**保險式計劃**：

Tenancy Deposit Solutions Ltd (租約按金方案有限公司)
www.mydeposits.co.uk info@mydeposits.co.uk

The Tenancy Deposit Scheme (租約按金計劃)
www.tds.gb.com 0845 226 7837

解決糾紛

如果雙方無法同意應退回多少按金，保障該按金的計劃會提供一項免費服務，以協助調解糾紛。按金中受爭議的部分會由該計劃保管，直至糾紛解決為止。

若你未有保障租戶的按金，會怎樣？

租戶可以向當地的民事法庭 (county court) 申請。法庭可以命令業主或代理將按金退還給租戶，或用一個計劃來保障它。如果業主或代理未曾保障按金，及在 14 天內仍未這樣做，法庭可以命令他們付給租戶三倍按金的金額。