

开心租房小指南

租客与房东备忘清单

■ 内含

- › 权利与责任
- › 新手房东
- › 身为房客, 为租房做准备
- › 办理手续
- › 在您租住的房屋里生活
- › 拥有您的出租房
- › 让您的出租房保持健康、安全
- › 租期结束时
- › 如果出现纠纷



tenancy.govt.nz



MINISTRY OF BUSINESS,
INNOVATION & EMPLOYMENT
HĪKINA WHAKATUTUKI

Te Kāwanatanga o Aotearoa
New Zealand Government

在新西兰,有近六十万的家庭租房住。因而,无论是房东还是租客都应了解、尊重和履行各自的权利及义务,这很重要。

这份指南概述了这些权利和义务,并为您在租赁过程各阶段有可能会问到的问题提供了备忘清单,这份清单内容涵盖了租赁的整个过程,从新手房东如何放租、房客如何为租房做准备开始,到结束租约为止。我们还会告诉您如果遇到麻烦该向谁求助。

我们的《租赁与您》指南就《住宅租赁法》的规定以及房东与租客的权利和义务提供了更多的详尽的信息。

您也可以访问我们的网站tenancy.govt.nz 以获取更多帮助,网站上相关表格、协议和信函样本一应俱全,使您免于陷入各种与租赁相关的麻烦。

政府近期对租赁法的修改旨在确保法律能够适当地平衡房客和房东的权利和责任,并使立法现代化,以更好地应对租赁市场变化的趋势。不论是房东还是租客都需要知晓《住宅租赁法》所规定的相关权利和义务。请访问tenancy.govt.nz获取更多信息,了解有关这些更改对您意味着什么。

目录

权利与责任	4
新手房东	5
身为房客, 为租房做准备	7
办理手续	9
在您租住的房屋里生活	11
拥有您的出租房	12
让您的出租房保持健康、安全	14
租期结束时	15
如果出现纠纷	17



权利与责任

您签署的租房协议是一份契约性协议。这种协议在赋予房东和租客重要权利的同时也赋予了义务。

■ 一般而言, 房东的义务包括:

- › 在租赁开始前, 签署租房协议并给租客一份协议副本。
- › 收到租客缴纳的押金后, 在23个工作日之内将其交到租赁服务处, 受到租客支付的任何款项都应出具收据。
- › 收取租金并保留准确的租金和押金记录
- › 保存与房屋租赁有关的所有文件副本作为记录, 并且帮助解决可能出现的任何问题
- › 交付给租客的房屋应具有合理的卫生状况, 保持其安全并恰当维护。
- › 确保租赁房屋符合所有的法律要求(例如建筑、卫生和安全规定)
- › 提供租赁协议承诺提供的东西(例如协议提到的大件家具或装修事项)
- › 当与租屋一起提供的物品(例如起居室的取暖设施、锁、抽风机的风扇、烹饪设施、洗衣设施以及烟雾报警器)因正常损耗而发生故障时, 安排修缮并支付修缮费用。
- › 遵守相关法律, 特别是《住宅租赁法》和健康住宅标准。
- › 留意相关法律的变化并采取相应行动(订阅Tenancy Matters电子通讯简报 tenancy.govt.nz/#subscribe)。


■ 一般而言, 租客的义务包括:


- › 签署租赁协议
- › 及时支付全额房租
- › 在合理范围内保持租屋干净整洁。
- › 不干扰社区邻里的平静、舒适或隐私。
- › 当有任何东西需要维护或修理时, 及时联系房东。
- › 允许房东或其代理人进入房屋开展维修, 或者在您即将搬走时让其他潜在租客前来看房。


寄宿房屋通常是那些在同一个时间里供至少六名租客居住的房屋, 共同使用厨房和洗手间等公用设施。租住寄宿房屋不同于其他住房租赁, 规定有所不同。更多有关信息, 请参见 tenancy.govt.nz。

新手房东


出租房屋以获取最大回报的关键在于以专业的态度用心经营。即使您只有一套出租房，也要记住您是在经营一个生意。这意味着从一开始就要精心规划。访问租赁服务处网站，下载专门为初次涉足住宅租赁市场的房东们设计的全套信息资料。


 **为自己和您的出租屋做好准备**——您的房屋看上去越好，您就越有可能找到那种搬进来之后会好好爱护房屋的租客。确保在租期开始之前就完成维护和修缮工作。

 **合法的处所**——在出租之前，请确保您的房产可合法用于居住用途。您需要遵守针对建筑物的有关健康和安全的法律。tenancy.govt.nz网站上有关于这方面的详细信息。

 **健康住宅标准**——健康住宅标准为租赁房屋设定了最低要求。这些标准涵盖了取暖、保温、通风、湿气侵入、排水以及防风等方面。


2021年7月1日至2025年7月1日期间，所有私人出租房必须在特定时间范围内符合健康住宅标准，具体取决于新的租约或续租开始的时间。关于如何才能达到健康住宅标准，在租赁服务处网站(tenancy.govt.nz)上可以找到。。

 **保温隔热**——新西兰的所有出租房屋都必须在合理可行的范围内安装天花板上和地板底下的保温隔热层。


 **必需的声明**——对所有新出租、续租或变更的租约，房东必须提供一份声明，说明他们将要或已经达到了健康住宅标准。大多数新签或续签的租赁协议都必须附有一份健康住宅标准合规声明，其中应当包含房东当前达标程度的特定信息。


房东还必须在所有新的租赁协议中提供保温隔热以及房屋保险声明。

这些声明的模板可在tenancy.govt.nz网站获得。

 **确保您购买了合适的保险并且理解保单中的要求。**

房东在新的租赁协议中必须声明是否已为该房产投保，如果已投保，还需说明自付额是多少。随附的声明还应知会租客他们可以要求房东出示房产的保单。相关信息如果发生变化，房东还必须在合理的时间内告知租客。模板可在tenancy.govt.nz网站上找到。

 **烟雾报警器**——房东必须确保在他们的出租屋内正确地安装了工作状态良好的烟雾报警器。访问租赁服务处网站(tenancy.govt.nz)以进一步了解烟雾报警器安装位置、使用何种类型的烟雾报警器、何时更换烟雾报警器和电池，以及如何购买和安装它们。

 **计算出您应该收取多少租金并开立一个单独的银行账户为此做好准备。**租赁服务处有一个有用的在线工具可以帮助您了解您所在地区的物业租金行情。

□ **放租广告**——所有放租广告都必须列明租金价格，因此请确保在所有广告或报价中说明租金金额。房东不能邀请或鼓励潜在租户竞标租金，并支付比广告或报价更高的价格。准租户仍可以自愿提出支付高于房东提出的金额的租金，房东可以接受该提议。

□ **收集您需要的所有表格**——租赁前申请表、租赁协议模板、押金交存表和必需的声明的副本均可在tenancy.govt.nz网站上获得。

□ **建立一个保存租赁记录的系统**——按规定，房东必须将租金和押金记录在租赁发生的税务年度之后至少保存七年。房东和租客都应当在租赁期间以及在租赁结束之后的十二个月内，保留与出租房屋有关的所有文件的副本。这些记录包括：与租赁相关的广告或报价、租赁协议以及其变更或续签记录、所有物业检查报告、水费单、在该物业进行的所有工作（例如维护或清洁工作）的发票或报告，以及双方的信函和电子邮件往来的副本。

□ **收集有用的联系人和联系方式**——当您需要帮助时最好知道该给谁打电话。提前建起联系人名录会节省不少时间，省去不少麻烦。有用的联系人包括：各类工匠（房屋维修）、本地房产投资者协会（与其他房东们交往联系），以及房东电子通讯简报（在tenancy.govt.nz/#subscribe上订阅Tenancy Matters电子通讯简报）。

□ **挑选好的租客**——您希望找到爱护您的出租屋并履行他们的义务的租客。有关如何选择租户的更多资料，请访问tenancy.govt.nz。

□ **让租赁有一个良好的开端**从一开始就与您的租客建立起良好的关系。与租客一起进行房屋检查，利用这个机会介绍您的出租屋的状况以及今后有什么房屋装修计划。确保您用数码相机把房屋的状况以及租房所包括的所有家具或设备都记录下来，作为额外的保障。确保您的租客有您的联系方式以及/或您的代理中介的联系方式，以便你们能够保持联系。


□ **检查房屋是否符合相关的健康、安全以及与建筑有关的要求**——其中包括《2004年建筑法》、《建筑规范》、《1956年健康法》、《1947年住房改善条例》，以及各地方政府根据《2002年地方政府法》制定的地方法规。

建立一个系统来保存有关健康住宅标准的记录

房东必须就任何新签、变更或续签的租赁协议提供一份声明，表明将会遵守健康住宅标准。健康住宅标准还要求房东自2019年7月1日起保留合规记录。合适的记录范例包括：《建筑规范》合规证书、客厅所需供暖能力的计算记录、验收证书、建筑从业人员出具的收据、建筑从业人员及其他服务提供商出具的发票、购买建筑材料的收据、证明合规的图片证据、建筑从业人员的施工记录、相关专业人员进行的专业评估，以及任何其他显示合规性的相关文件或记录。

身为房客,为租房做准备


在您去看您未来可能租住的房屋之前,利用这个备忘清单,为自己做好准备。租赁服务处网站有更多的有用提示和小建议,告诉您如何选择最适合您、您的预算和您的生活方式的出租屋。


 **您希望租多久?** 无固定期限租赁没有终止日期,在房东或租客按规定发出书面终止租约通知之前,该种租约持续有效。


固定期限租赁在房屋租赁协议注明的日期之前有效——到了那个日期,您可以延长租赁协议、签署新的租房协议,或者按要求发出书面通知表明不再续租。如果双方都未按规定发出书面通知,那么固定期限租约将在租期结束时自动转为无固定期限租约。


如无《住宅租赁法》中列出的可接受的理由,房东不能终止无固定期限或固定期限租约。房东终止租约的通知期的长短取决于他们终止租约的原因。


请访问tenancy.govt.nz网站以进一步了解关于发出必要的办理通知的信息。

 **您能承担什么样的出租房?** 考虑一下您能够承担多高的房租——很多人最多能将35%的实际到手的收入用于支付房租,但这要取决于您还有什么其它支出。如果您难以负担支付房租或其它费用,您可能能够获取经济援助。针对低收入人群,工作与收入局、长者服务处、StudyLink可提供不同类型的经济援助。访问社会发展部网站了解更多信息。

 **您想住在哪里?** 想好您希望住在哪个地区,以及您如何寻找出租房。您愿意考虑的地区范围越大,您找到合适住房的机会就越多。想要了解您所在地区的房租行情以及关于选择合适住房的更多建议,请访问tenancy.govt.nz。


 **准备好您的身份证明和背景调查所需信息**——房东和中介会需要确认您的身份,并可能需要做背景调查,以确信您有能力履行租约。

 **确保没有人向您索取房屋放租所需的费用**——不得向租客收取这些费用。

 **确保放租广告上标明了租金金额**——所有放租广告都必须列明租金价格,因此请确保您看到的租赁广告或报价中标明了租金金额。房东不能邀请或鼓励您竞标租金或支付比广告或报价更高的价格。您作为承租户,可以自愿提出支付高于房东提出的金额的租金,房东可以接受该提议。

当您与潜在房东或中介交流时,应该询问:

 **房屋何时可以入住?**

 **房屋是否温暖干燥、有良好的采光和通风?** 健康住宅能减少疾病的发生,并且让好的租客更有可能住得久一些。自2021年7月1日起,在新签或续签租约时,私人房东将需要使其出租房屋达到健康住宅标准的最低要求。

- **宠物与吸烟**——是否有这方面的相关规定, 以及关于其他一些事项的规定, 例如垃圾处理和回收?
- **谁负责支付账单**, 例如电、煤气、水、电话、互联网和有线连接等费用。房东还是租客? 通常由租客支付这些费用。
- **保险**——在新的租赁协议中, 房东必须说明是否已为该房产投保, 如已投保, 还需说明自付额是多少。随附的声明还应知会租客他们可以要求房东出示房产的保单。
- **屋内固定设施和配件**——确认一下对于随屋提供的电器以及家具等是否满意。搬入后, 您可以要求房东允许对房屋内部进行小规模改动, 而且房东不能拒绝您的要求。如果做了小规模改动, 除非您和房东做了不同安排, 否则在租约期满之时或之前您必须确保将房屋回复到与改动之前大致相同的状态。

有关什么可以算是小规模改动以及应如何向房东提出请求的更多信息, 可在租赁服务网站上找到 (tenancy.govt.nz)。


- **烟雾报警器**能挽救生命, 所有出租房屋内都强制要求安装。检查一下每间卧室, 或距离每间卧室的门三米之内的地方, 以及在房屋的每一层, 都至少安装了一个状况良好的烟雾报警器。在住宿房车、主宅之外的附属小屋或类似的地方都必须安装了至少一个状态良好的烟雾报警器。
- **保温隔热层**——作为新的租赁协议的一部分, 房东必须提供一份声明, 说明是否安装了保温隔热层, 以及其位置、类型和状况。检查保温隔热层不是一件很复杂的事, 只需看一下能够进得去的屋顶以及地板下面的空间——但是要确保把总电闸关闭, 并且要小心, 不要触碰任何箔制保温隔热层或裸露的电线。





街区邻里怎么样? 该地区安全情况如何?
是否有停放汽车的地方?
附近有公共交通吗?
谁来打理花园和草坪?


办理手续


房东和租客都需要填写好各自的文件并保存与租赁有关的记录。


 **确保您有书面的租房协议并且仔细阅读**以了解双方各自的权利和义务。很多房东使用的是租赁服务处提供的协议。在房东填写好他们的声明部分之后，租客应填写好表格并签字。是否所有住在房屋内的人都需要在租赁协议上签字，这由房东和租客共同决定。如果每个人都签字的话，他们通常都要承担责任。这意味着如果有一位租客不支付他那份房租，或对房屋造成损坏，房东可以向任一或所有租客索要欠款，不论是哪个租客未付房租或造成了损坏。不要仓促签署有法律约束力的文件。


 **完善的房屋检查报告**会很有用，以防以后有麻烦。如果损坏在租赁开始的时候就已存在，不能在租客搬走时归咎于租客。房东和租客从一开始就共同填写好一份报告有助于查明在租赁期间发生的损坏。很多房东使用租赁服务处的租房协议后面所附的房屋检查报告。


 **针对物品清单达成一致**，即那些随租赁所提供的全部物品，特别是如果它们不属于通常包括在内的物品，例如冰箱或烘干机。确保你们双方都拍有照片，作为额外的保障。这样的话，如果在租赁结束时出现纠纷，事情就更容易解决。一旦你们双方都认为物品清单已核对无误，房东和租客都应当在上面签字并各自保留一份副本。

 **就押金金额达成一致**——押金是房东可以要求租客支付的一笔款项，以此来为其租金、房屋维护以及与租赁相关的其他费用提供保证。一般情况下，押金数额为四周房租。房东要求押金的话，必须在收到押金的23个工作日之内将其交由租赁服务处保管。租赁结束时，一旦房东认为房租已全额支付并且不存在损害索赔或其它未支付的费用，则押金款将会退还给租客。

 **别忘了记下水电煤气等的抄表数字**，以免前租客的账单无意中算到您的头上。

 **安排接通煤气、电和电话**，以及其它一些虽然琐碎但很重要的事，例如配几把备用的钥匙（如果需要的话），以及更换邮件寄送地址。

 **联系方式**——租客和房东都必须记下彼此和房东的代理人（如果有的话）的当前联系方式，包括手机号码和电子邮件地址，包括万一出现紧急情况时使用的电话号码。如果房东和房客联系方式有变，务必要通知对方。

 **保留记录**——租赁期间以及在租赁结束后的十二个月内，房东和租客必须保留与出租房屋有关的所有文件的副本。这包括与健康住宅标准有关的文件。房东还必须在租赁发生的相关税务年度后将租金和押金记录保留七年。

万一发生纠纷, 有书面记录很重要

2月1日星期一

给物业经理打电话告诉他们有一个灶头坏了。与John Smith通话, 他告诉我他把这件事在他的维修日志上记下来了。

2月4日星期四

关于灶头需要修理之事, 仍未有人与我联系。给租赁服务处打电话询问修理工作要走的程序。有关人员告诉我说, 我可以发出一份要求解决问题的通知书。

2月5日星期五

从tenancy.govt.nz网站上下载了要求解决问题的通知书, 填写好, 下午2.45分交到物业经理办公室。

2月8日星期一

物业经理来电话说, 他已经安排好了, 他和一个修理工白天会过来修理灶头。



在您租住的房屋里生活

租客必须.....

- ☐ **及时支付房租**——如果您不这样做，您可能会因违反租房协议而失去住所。如果您遇到了问题，立即与您的房东沟通，试着找出办法来解决问题。
- ☐ **照看好您租的房子**——保持干净和整洁。最好为您自己的财产购买财产保险，因为房东买的保险不包括您的物品。
- ☐ **要为邻居着想**——如果您侵犯了邻里间的宁静、隐私或舒适，房东可能会终止您的租约。
- ☐ **获得对房屋内部进行小规模改动的许可**——您可以要求房东对房屋内部进行小规模改动，只要您支付与改动相关的费用，并确保将房屋恢复到与改动之前大致相同的状态（除非您和房东有不同安排），房东就不能拒绝您的要求。
我们建议您在进行任何改动之前，先获得房东的书面许可。有关什么可以算是小规模改动以及应如何向房东提出请求的更多详细信息，可在租赁服务网站上找到 (tenancy.govt.nz)。
- ☐ **请求安装光纤宽带**——您可以请求安装光纤宽带，如果不需要房东支付费用的话，他们必须同意（除非特别豁免适用）。
如果您以书面形式提出请求，您的房东必须在 21 天内回复。租赁服务网站上有关于这些豁免的进一步信息 (tenancy.govt.nz)。

此外.....

- ☐ **确保您知道如何操作电器和各种设施**、关闭水源开关和操作水泵，还有总电闸开关和各种仪表都在哪里。
- ☐ **经常性地检测您的烟雾报警器**——最好每月一次或者按照制造商指示的频率来进行。损坏、拆除或切断烟雾报警器电源都是违法的，这包括取出电池——除非您是在检查有效日期或更换电池。
- ☐ **将所有需要修理的事项都报告给您的房东**。如果一个原本无关紧要的问题由于您不及时报告而演变成一个大问题，您的押金就有可能受到受影响。
- ☐ **要清楚地了解您的房屋的保安设施**——确保您的房屋有优质的门锁。检查窗户，确保它们能严实地关闭。
- ☐ **如果您想将房屋转租给其他人，请与房东沟通**——如果您需要搬离，您可以请求将房屋转租给其他人，如无正当理由，房东不能拒绝（即使您的租赁协议规定不允许转租）。
房东在同意时可能提出合理的前提条件。房东可以收取在转租过程中所产生的合理费用，但必须先向租户提供一份费用明细清单。
房东也可以接受在合理的条件下放弃租约。
您可以在租赁服务网站上 (tenancy.govt.nz) 找到更多有关转租的详细信息。

拥有您的出租房

房东必须.....

- ☐ **维护房屋结构**和外观,并确保房屋总是符合建筑、卫生和安全要求,特别是在整修期间。
- ☐ **解决供水、供电和供气问题。**如果租户将问题通知了您,而您却没有采取任何行动解决问题,您可能需要负责因延迟而额外增加的支出,或者如果您的租户决定通过租赁裁判庭提出索赔,他们可能会寻求惩罚性损害赔偿。
- ☐ **维护**在租约中包含的任何家用电器和家具,并确保其安全性。不要提供老旧的电器,除非您对其安全性有信心;如果有疑虑,应找电工检查确认,或者更换成新电器。
- ☐ **修理工作**要尽快地去做。
- ☐ **造访前要按规定提前通知**——房东不能任意出入。您必须至少提前24小时通知房客,或事先征得房客的同意,然后才能前去从事修理或维护工作,或其他为达到健康住宅标准要求所需的工作。修理工作的时间还必须在上午8点至晚上7点之间。
如果要进行房屋检查或甲基苯丙胺检测,则必须至少提前48小时通知租户。这也应该在上午8点至晚上7点之间执行。

- ☐ **尊重租户的平静、舒适和隐私(这又叫做“安静的享受”)**——记住这是您的租客的家。虽然您的租客不能拒绝房屋检查,但如您能够表现出一些灵活性并愿意在需要的情况下变更检查时间,那就更好。在做房屋检查时您的租客不必在场,但您应当询问他们是否希望在场。
- ☐ **门锁与保安**——房东必须为其房屋提供门锁或保安设施。房东和租客不得未经另一方同意就拆除或者更换任何锁具。
- ☐ **回应租户对房屋内部进行小规模改动的请求**——如果改动不大,请在21天内给予书面许可。

如果改动规模不算小,您需要更多的时间来考虑,也请给租户书面通知,说明需将21天合理延长至某个时间点。

房东不能拒绝租户的请求,但可以设定合理的改动条件。除非您和租客有不同的安排,否则租客必须支付相关费用,并且在租期结束时将房屋回复到与小规模改动之前大致相同的状态。

租赁服务网站上有关于何为小规模改动的信息(tenancy.govt.nz)。

- **同意光纤宽带的安装**，除非享有特殊的豁免。房东必须在收到请求后21天内以书面形式答复租客的要求，并且必须采取一切合理的步骤，在合理的时间内为安装提供便利。

租赁服务网站上有关于这些豁免的进一步信息 (tenancy.govt.nz)。

- **考虑所有有关转租的请求**——房东必须考虑租客提出的所有转租请求，如无合理原因，不得拒绝。租赁协议不能禁止转让租赁。房东在同意租客转租时，可以提出合理的、租客必须满足的条件。这可能包括向租客收取转租所产生的费用。

此外.....

- **确保您的房屋是温暖的**——房东不必为每个房间都提供取暖设备，但必须为主客厅提供合格的取暖设备。根据健康住宅标准，房东必须在房屋内提供固定的合格的供暖设备，该设备可以将主客厅的温度直接提高到至少18摄氏度，并能够全年保持该温度。有些取暖设备无法满足健康住宅标准的要求。在我们的网站tenancy.govt.nz上有关于取暖设备标准的更多信息。这些标准将从2021年7月1日起适用于新签或续签的租赁协议。
- **通风不良会导致霉菌生长、造成室内的潮湿**。确保您的房屋能够保持良好的通风，同时保证安全。根据健康住宅标准，房东必须确保房屋内每个可居住空间均有向外开放的门或窗。门窗的大小加在一起必须至少占该可居住空间占地面积的5%。厨房和浴室也将需要一个尺寸合适的、通向屋外的换气扇或抽油烟机。这些标准将从2021年7月1日起适用于新签或续签的租赁协议。

让您的出租房保持健康、安全

健康住宅是令居住者感到温暖、干燥和安全的住宅。健康住宅标准的实施,意味着房东和居住于出租房屋中的房客有了额外的权利和责任。访问租赁服务处网站,获取更详尽的信息(tenancy.govt.nz)。

- ☐ **让您的家保持温暖、舒适**——优质的保温隔热层有助于在冬天将热气留在室内,在夏天将热流挡在室外。在合理可行的情况下,所有出租房屋的天花板上和地板底下都必须安装保暖隔热层。
- ☐ **保持您的房屋干燥有益健康**——干燥和通风良好的房屋会减少对您的房屋造成的损毁,也降低每个居住在里面的人健康受损的风险。健康住宅标准制定了取暖、保温、通风、湿气侵入、排水以及防风等方面的最低要求。这些标准将从2021年7月1日起适用于新的或续签的租赁协议。
- ☐ **保障您的房屋安全无忧**——房东需要在他们的所有出租屋内都安装工作状态良好的烟雾报警器。新西兰消防局网站上提供了很多关于烟雾报警器以及一般性防火安全的有用信息。确保您的房屋有牢固的门锁,并且总是保持警惕,不要随便让陌生人进入您的房屋。

小建议:


- › 学会如何使用“关闭鸣叫”功能,万一您的烟雾报警器发出误报时,您可以使用该功能。做饭的油烟或各种烟气,或者有灰尘进入报警器,会导致这种情况的发生。
- › 采取措施以消除室内的水汽,如将洗好的衣物晾晒在户外而不是室内、经常打开门窗以使房间空气流通。
- › 滋生的霉菌通常看起来像绒毛或粉末状,颜色一般从淡绿到黑色。霉菌一出现就要尽快清除掉,使用稀释的家用漂白剂(一份漂白剂兑三份水混合在一起),或使用诸如苹果醋一类的磨擦力不很强的清洁剂。您在超市里也能找到很多环保的清洁剂。


租期结束时

如果租客希望继续租住

许多租客都签有固定租期的协议，例如一年期。在该时间结束时，租约将自动转为无固定期，可延长、续签或终止该固定期租约的情况包括：

房东使用《住宅租赁法》中列明的理由发出搬离通知，租户在租约到期的至少28天前出于任何原因发出搬离通知，或者房东和租客双方做出协议。


 **如果只有一位租客想要搬离**，那么另外的租客经房东同意可以全盘接手租房协议。如果留下来的租客要接手离开的租客的那份押金的话，需要给租赁服务处发送一份租客变更表。表格可在 tenancy.govt.nz 网站上找到。

 **您的房东可以增加租金吗？** 房东有权增加租金，但他们必须提前60天发出书面通知，并且每12个月只能加租一次。

在租约开始之日起十二个月内或上次加租生效之日起十二个月内不得增加租金。

如果租客或房东希望结束租约

房东和租客在希望终止租赁时都有一些义务需要履行。

 **通知终止固定期租约**——除非经房东和租客双方都同意，或者有租赁仲裁庭的命令做依据，否则不能提前终止固定期租约。在固定期租约到期之日，租约自动变成无固定期租约，其条款与已到期的租约相同，除非：

- › 租户和房东签订新的租赁协议，或延长现有的租赁协议，或在各方均同意的情况下以其他方式更改协议
- › 租户应在租约到期至少28天前发出终止租约的书面通知。
- › 房东发出终止租约的通知。房东必须提供终止租约的理由。房东终止租约的通知期的长短取决于他们终止租约的原因。

更多关于房东可以根据什么理由终止租约以及所需的通知期的信息，在租赁服务网站可以找到 (tenancy.govt.nz)。

通知终止无固定定期租约。租客必须提前至少28天发出书面通知以终止无固定定期租约,除非房东同意接受更短的通知期。房东不能无理由终止无固定定期租约,而其终止原因将决定他们需要提供多长的通知期。

如果房东向租客发出终止租约通知,而租客希望更早点搬出去,那么租客仍旧需要提前至少28天向房东发出书面搬离通知。

更多关于如何发出搬离通知、房东可以根据什么理由终止租约以及所需的通知期的信息,在我们的网站上可以找到(tenancy.govt.nz/ending-a-tenancy)。

发出家庭暴力通知

在租赁期间遭受家庭暴力的租户可以通过至少提前两天通知(需提供家庭暴力的合格证据)来取消租约,不会受到经济处罚也无需征得房东的同意。

发出人身攻击通知

如果租户攻击房东、屋主、房东或屋主的家庭成员,或房东的代理人,房东可以提前至少14天发出通知终止租约,并提供证据证明已向警方就袭击事件提出控告租客的指控。

退还押金——租客和房东最好能约个时间会面,一起再检查一次房屋(使用他们当初的房屋检查报告)。房东不能要求他们的租客为房屋、家具和家用电器的正常损耗支付费用,但是对于像搞卫生和倒掉垃圾这种本应由租客来完成的事,房东可能有权扣除完成这些工作所需的费用。一旦你们双方就退还押金一事达成一致,房东和所有租客都需要填写押金退还表格,并发送给租赁服务处。有时候一个租客要搬到一个新的地方去住,

所以更简单的办法是他们请租赁服务处将他们的押金从他们原来的住处直接转到新住处去。为此您需要一份押金转移表格,原房东、租客以及新房东都需要填写该表。

房租——确保房租已经全部付清。

账单——不要留下未付的账单。这会对租客今后租房的背景调查以及其信用有不良影响。

记下水、电、煤气表的最后读数并通知服务商和房东。

整理打扫——搬走您的物品,打扫房屋,运走垃圾,归还所有的钥匙和门卡,并留下一个转寄信件的新地址。如果租客不完成所有这些事项,房东可以向租赁服务处索要部分或全部押金。

如果出现纠纷

有些法律程序可以用来帮助解决房东与租客之间产生的租赁纠纷，但是双方首先应当就问题进行沟通，尝试自己解决问题。

沟通之前

- ☐ 确保您对问题心中有数。有时候把问题写下来会有助于您向另一方清楚地解释问题。
- ☐ 想好一个解决问题的提议。仔细说清楚问题，给出合理的时间让对方去解决问题。

写一封“要求解决问题通知书”

租客和房东都可以发出通知信函，要求解决（违反租赁法或租赁协议的）问题，并给对方一些时间来解决问题。请记住，当您给另一方发出书面通知时，您需要考虑寄信件邮递需要一点额外的时间。tenancy.govt.nz网站上有示例和进一步的信息。

报复性搬离通知

如果一个房东由于租客向他或租赁服务处反应问题，或行使了租客的权利而向其发出终止租约的通知，那么这有可能被视为报复性搬离通知。《1986年住房租赁法案》禁止房东发出这种类型的搬离通知，租客如果认为自己收到了报复性搬离通知的话，可以向租赁仲裁庭提出仲裁申请。他们可以寻求推翻报复性搬离通知，也可以要求高达4000新西兰元的惩罚性损害赔偿。仲裁庭将裁决该搬离通知是否合法。如果该通知被裁决为非法，就会被推翻。租客必须在接到其房东的搬离通知的28个工作日内向租赁仲裁庭提交申请。

自行解决

自行解决意味着通过双方沟通来解决问题。这可能促使房客与其房东之间建立更积极的关系。租赁服务网站为如何自行解决问题提供指导：tenancy.govt.nz/disputes/self-resolution/

快速通道四步骤

快速通道解决方案是确认房东与租客之间达成的协议的方法，既快捷又花费不多，这样双方都不用抽时间去参加一个并不需要的调解会。请访问租赁服务处网站获得更多信息（tenancy.govt.nz）。

如双方不能达成一致,则可请求租赁服务处调解。

租赁服务处提供调解服务,使房东和租客有机会在调解员的协调下共同商讨解决分歧。调解员的工作是帮助找出问题并达成一个可行的解决方案。调解员了解很多租赁方面的问题,但是他们保持中立,且不会代您做出决定。这一过程是保密的。

租赁仲裁庭

如果无法通过调解来就纠纷的解决方案达成一致,租客和房东可以请求租赁仲裁庭进行审理。仲裁庭是司法部的一个机构。仲裁人倾听每一方的意见,聆听证人证词,审阅房东或租客提交的任何证据,然后做出仲裁决定。仲裁决定具有约束力,双方都会收到一份副本,且必须遵守。

租赁合规与调查团队

绝大多数的房东和租客都愿意遵守规则,履行义务。但是,如果房东故意不履行其义务,或者严重违法法规,您可以就此与租赁合规与调查团队(Tenancy Compliance and Investigations Team)联系。

作为租赁监管机构,团队可酌情采取以下执法措施:强制执行、发出敦促改善通知书、发出违规通知书和罚款。

访问tenancy.govt.nz/about-tenancy-services/compliance-team,了解更多信息并写信给调查团队。



《开心租房小指南》的目的是为租客与房东提供一个基本的情况介绍。我们在这里为您提供的信息并不包含房屋租赁的各个方面,不可将其等同于获取法律咨询建议。在依据这些一般性信息行事之前,您应当访问我们的网站 tenancy.govt.nz 获得更详细的信息或具体的建议。



Tenancy Services

tenancy.govt.nz

20

TENANCY.GOV.T.NZ