**《住宅租赁法》对房东的影响**

《2016 年（威尔士）住宅租赁法》简化您租赁物业的方式。根据该法律，房东可分为以下两种：

* 社区房东（主要是指当地政府和注册社会房东）；和
* 私人房东（其他所有房东）。

根据该法律，租户和被许可人被称为“合同持有人”。合同持有人将签署“居住合同”（取代租赁及许可协议）。

居住合同可分为以下两种类型：

* 保障合同：供社区房东使用。
* 标准合同：这是私人租赁行业默认使用的合同。但在某些情况下，当地政府和 RSL 亦可使用该等合同（如适用于援助房的“援助性标准合同”）。

居住合同可以包含以下四种类型的条款：

* 重要事项：双方的姓名和物业地址。须在每份合同中插入以下条款。
* 根本条款：涵盖合同最重要的方面，包括占有程序以及房东的维修义务。
* 补充条款：处理适用于居住合同的更实际的日常事务，例如，如果该物业将被闲置四周或更长时间，则合同持有人需要通知房东。
* 附加条款：处理其他明确商定的事项，如关于饲养宠物的条款。根据《2015 年消费者权益法》的规定，任何附加条款务必要公平。

您需要向所有合同持有人出具一份居住合同“书面声明”（这将取代您当前的租赁或许可协议）。 此书面声明须包含该合同的所有条款。

根据合同规定，对于施行之日后的租赁，务必要在居住后的 14 天内出具书面声明。当前租赁协议将在该项法律施行之日“转换”为相关的居住合同，且房东至少需在之后的六个月内向其合同持有人出具转换后的居住合同书面声明。书面声明可以是纸质的，也可以是电子版的（若合同持有人同意）。

请参阅 [**可作为新转换合同基础的书面声明范本**](https://gov.wales/renting-homes-housing-law-changing)。

请参阅 [**创建转换居住合同：房东指南**](https://gov.wales/creating-converted-occupation-contract-guidance-landlords)。

房东务必要谨记以下事项。

**终止居住合同**

如果合同持有人违反居住合同，则通知期必须至少一个月。如果合同持有人违反反社会行为规定或严重拖欠租金，则可缩短通知期。

如果发出“无过错驱逐”通知，则通知期必须至少六个月。

合同生效满六个月后，房东方可发出该等通知。

房东务必要履行某些义务（包括登记并获得 Rent Smart Wales 牌照和押金保护规则），否则房东将无法发出该等通知。

如果固定期限居住合同的期限少于两年，则房东不能在该等合同中加入中断租期条款。若该等固定期限合同施行未满 18 个月，则房东无法执行中断租期条款。

**租赁物业的维修和条件**

您必须确保 物业 [**适宜居住**](https://gov.wales/fitness-homes-human-habitation-guidance-landlords-html) （FFHH）。其中包括诸如电气安全测试和确保安装正常工作的烟雾报警器及一氧化碳探测器等。  关于房东的 FFHH 义务，可在此处查阅；关于指南，可在此处查阅。此外，如该物业在任何时期不适宜居住，则无需支付该段时期的租金。

您必须对物业的结构和外观进行维修，并保持维修供水、供气或供电、卫生、供暖和热水设施，使其处于良好工作状态。

如果房东针对维修请求发出“无过错”收回物业通知（通常称为报复性驱逐），法院可以拒绝下发收回物业指令，并禁止房东在未来六个月内再次发出“无过错驱逐”通知。

**联合合同**

联合合同持有人可以在不完全终止该合同的情况下退出合同。

可以在当前合同中添加新的联合合同持有人，而不必终止当前合同并出具另一份合同。

**加强继承权**

让“优先”和“后备”继承人均能继承居住合同。藉此，能够二次继承合同，例如丈夫或妻子是第一顺序继承人，其他家庭成员为第二顺序继承人。此外，还为照护者设立新继承权。

**废弃**

如果您提前四周发出警告通知并经调查确认是废弃物业后，那么您无需法院命令即可收回废弃物业。

**援助房（仅限社区房东和慈善机构）**

如果您提供援助房（有时称为“援助屋”），则您将无需在居住满六个月后出具居住合同

必须提供咨询、培训、指导或咨询等形式的援助服务，才能归类为援助房。援助服务包括：

* 在控制或克服成瘾方面给予援助
* 在就业或寻找替代住宿方面给予援助
* 为因年龄、疾病、残疾或任何其他原因而难以独立生活的人提供援助。

满六个月后，该等人士将有权获得一份“援助性标准合同”。援助性标准合同的运行方式与标准合同相似。但是，您可能会针对以下内容在合同中加入相关条款：

* 有权要求合同持有人在该住宅楼范围内搬家；和
* 房东有权暂时驱逐合同持有人 48 小时，六个月内最多三次。

如需更多详情，请参阅 [**暂时性驱逐指南**](https://gov.wales/supported-accommodation-temporary-exclusion-guidance) 。