

《租户权利法》于 2026 年 5 月 1 日实施，这是英格兰私人租赁市场（PRS）近 40 年来最重大的变革。该法旨在现代化并平衡租赁市场，为租户提供更大的保障，同时为房东提供可靠的长期物业投资租赁。这些变化将适用于新租赁和现有的保证短期租赁（Assured Shorthold Tenancy - AST）。

除了从今年 12 月 27 日开始实施的地方议会加强执法措施（这仅对违反租赁法律的不当房东和代理商构成问题）外，以下提供了预期的主要变化及其执行时间的路线图。

第一阶段（2026 年 5 月 1 日）

- 取消第 21 条通知(Section 21 notice)和固定期限租賃
- 引入加强的第 8 条通知（Section 8 notice）理由/增强房东的收回权
- 改变通知期
- 通过第 13 条通知进行年度租金审查
- 所有预付租金上限为一个月
- 不再允许租金竞标
- 加强的反歧视条款
- 新的宠物相关权利

第二阶段（2026 年底）

- 推出 PRS 数据库和 PRS 申诉专员

第三阶段（待定）

- 到 2030 年要求最低 EPC 评级为 C 或以上（除非豁免）
- 引入体面住房标准（Decent Homes Standard）
- 引入 Awaabs Law

JLL 已经开始采取措施为这些即将到来的变化做准备，并已成功指导数千名客户度过以往的立法变革。我们将与您合作，确保继续满足您的个别需求，并在这些变化实施前解答您可能遇到的任何疑问。请参阅以下常见问题。

问：是否会影响所有租赁物业？

它将影响所有保证短期租赁（AST），因此绝大多数都会受到影响。如果您是房东，年收入低于 10 万英镑且您的租户不是公司，您很可能属于此类别。

问：已经与我的租户达成并同意的租赁条款会怎样？

从 2026 年 5 月 1 日起，所有保证短期租赁（AST）都将纳入新的法律框架。因此，如果您的租户没有中止条款，他们仍可以通过提前两个月通知在任何时候搬离。同样，如果在特定时点有固定的租金增长，您将无法再执行该租金增长。您只能每 12 个月使用第 13 条通知增加一次租金。

问：所以我每年只能加租一次？

是的，使用第 13 条通知并向租户提供两个月的通知。如果租户认为增幅超过市场价值，可以通过第一级法庭服务（FTT）对增幅提出质疑。FTT 可能裁定相同金额（或更低），但不会裁定高于最初提供的租金。租金变更将从裁决日期生效（或 FTT 设定的后续日期，通常是下一个到期日），不会追溯到第 13 条到期日。目前尚不清楚裁决需要多长时间。公平的市场相关增幅将减少租户的质疑，但您的物业中介必须具备在新租金审查过程中提供证据和指导的能力，这一点仍然至关重要。

问：我的租户可以在我的物业中居住多长时间？

租约将不再有固定的结束日期，将无限期展延，直到房东或租户发出有效通知。租户将有最少 12 个月的保护期。

问：如果我需要收回我的物业会怎样？

随着第 21 条通知被废除，收回物业将专门通过增强的第 8 条通知框架进行。需要出售或自己或直系亲属搬入物业的房东，可以提前四个月通知。如果发现租户违反合同，房东可以继续发出通知。所有第 8 条通知理由列表可在[此处](#)

问：如果我的租户想要离开会怎样？

租户在搬入后的任何时候都可以向房东提前两个月通知。虽然这并不理想，但搬家的成本、时间和精力意味着很少有租户会有兴趣搬迁，预计他们会像现在一样留下，只有在情况需要时才会搬迁，因此房东不应过于担心。

问：我仍然可以收取预付租金吗？

不可以。无论租户身份如何，所有预付租金都将限制在一个月内。JLL 的尽职调查和流程确保 97% 的 JLL 客户租金在到期日后三个工作日内收到，99.8% 在任何到期日后 30 天内支付。租户拖欠三个月将使房东能够发出四周通知。

问：学生和海外租户呢？

同样适用。尽管普遍认为学生市场风险较高，房东仍然不能要求预付租金。我们建议房东考虑租金保护保险政策或担保人来抵消任何风险，并可以在此指导和协助您，确保您对租赁的安心和信心。

问：您说租金竞标将被禁止是什么意思？

在打出租广告时，房东将不再能够接受超过广告物业价格的租金报价或竞标。只能接受不超过要价的报价。

问：我聽說房東不能拒絕寵物？

房东不能在没有正当理由的情况下拒绝宠物。例如，房东和开发商签的租约或抵押条款禁止宠物可能被视为拒绝此类请求的正当理由。如果房东要求宠物保险，必须承担相关费用，不能转嫁给租户。

问：房东不合规是否有罚款或罚金？

是的，而且很严厉。首次违规房东可面临高达 7,000 英镑的罚款，严重和重复不合规可面临 40,000 英镑的罚款。

问：我认为 EPC 规则也在改变，对吗？

不幸的是，确实如此，但我们预计变化要到 2030 年才会实施。然而，当规则确实改变时，预期房东需要 C 级评级才能出租他们的物业。