

2026 年 5 月 1 日《租户权利法》的实施是英格兰私人租赁部门（PRS）近 40 年来最大的改革。它旨在实现该部门的现代化和平衡，为租户提供更大的安全保障，反过来为房东提供对其房产投资的可靠长期占用。这些变化将适用于新的和现有的（AST）租赁。

除了于 2025 年 12 月下旬生效的加强地方议会执法措施（这仅是对违反租赁法律的无良房东和代理商的担忧）外，以下提供了预期关键主要变化及其时间的路线图。

第一阶段（2026 年 5 月 1 日）

- 移除第 21 条通知和固定期限租赁
- 引入加强的第 8 条通知理由/增强房东收回房屋权利
- 通知期限的变化
- 通过第 13 条通知进行年度租金审查
- 所有预付租金支付上限为一个月
- 不再允许租金竞价
- 增强反歧视条款
- 新的宠物相关权利

第二阶段（2026 年下半年）

- 启动 PRS 数据库和 PRS 监察员

第三阶段（待定）

- 到 2030 年要求最低 EPC 等级为 C 或以上（除非豁免）
- 引入体面住房标准
- 引入 Awaab 法律

JLL 已经在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了以往的立法变更。我们将与您合作，确保您的个人需求继续得到满足，并解决您在这些变化之前可能遇到的任何疑问。请参阅下面的常见问题。

问：这会影响所有出租物业吗？

这将影响所有确定短期租赁（AST），所以绝大多数是的。如果您是房东，每年收入低于 10 万英镑且您的租户不是公司，您很可能属于这一类别。

问：我与租户已经达成并同意的租赁条款怎么办？

从 2026 年 5 月 1 日起，所有确定短期租赁（AST）都将纳入新的法律框架。因此，如果您的租户没有解约条款，他们仍可以通过提前 2 个月通知随时退租。同样，如果在设定时间点有固定租金增长，您将不再能够强制执行该租金增长。您只能每 12 个月使用第 13 条通知增加一次租金。

问：所以我只能每年增加一次租金？

是的，使用第 13 条通知并向租户提供两个月通知。租金审查可以在租赁开始日期的周年纪念日进行。如果租户在第 13 条通知到期后才回应，租金增长将具有约束力。但是，如果租户认为增长超过市场价值，他们可以通过初级法庭服务（FTT）质疑增长。

FTT 可能裁决相同金额（或更低），但不会裁决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 条到期日期。目前尚不清楚裁决需要多长时间。

公平的市场相关增长将减少租户的质疑，但您的代理商必须具备提供支持证据和在整个新租金审查过程中提供指导的能力，这仍然至关重要。

问：我的租户可以在我的房产中居住多长时间？

租约将不再有固定的结束日期，将无限期延续，直到房东或租户发出有效通知。租户将有最少十二个月的受保护期。

问：如果我需要收回我的房产会怎样？

随着第 21 条通知被废除，收回房屋将完全通过增强的第 8 条通知框架进行。需要出售或自己或直系亲属搬入房产的房东可以提前四个月发出通知。房东可以继续发现租户违约时发出通知。所有第 8 条通知理由的清单可在此处查看。

问：如果租户在发出第 8 条通知且通知期到期后不离开会怎样？

如果您根据增强的第 8 条框架发出通知，租户未能离开，房东将需要通过法院获得占有令。我们预计这将是与租户未能在以前的第 21 条通知下腾房时类似的过程。

问：如果我的租户想要离开会怎样？

租户在入住后的任何时候都能够向房东提前两个月通知。对于在 2026 年 5 月 1 日之前开始的租赁，任何之前可能同意的解约条款将变得无关紧要且无法执行。

虽然不理想，但搬家的成本、时间和精力意味着很少有租户有兴趣搬迁，只有在情况需要时才搬家，所以房东不应该过分担心。

问：我仍然可以收取预付租金吗？

不可以。所有预付租金支付将被限制在一个月，无论租户状况如何。JLL 的尽职调查和流程确保 97% 的所有 JLL 客户租金在到期日的三个工作日内收到，99.8% 在任何到期日的 30 天内支付。

三个月的租户欠款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。尽管学生市场被广泛接受为高风险，房东仍不能要求预付租金。

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，并可以在这里指导和协助您，以确保您的安心和对租赁的信心。

问：当您说租金竞价将被禁止时，您是什么意思？

在营销时，房东将不再能够接受超过广告房产价格的租金报价或竞价。只能接受不超过要价的报价。

房东可以在营销时调整广告价格，尽管我们强烈建议不要在收到报价后考虑向上调整价格。

问：我听说房东不能拒绝宠物？

房东不能再无理由拒绝宠物。例如，房东的上级租约或抵押贷款条款禁止宠物可能被认为是拒绝此类请求的充分理由。如果房东需要宠物保险，他们必须承担任何宠物保险的费用，不能将此转嫁给租户。

问：不合规是否有处罚或罚款？

是的，而且很严厉。房东初次违规可面临最高 7,000 英镑的罚款，更严重和重复违规可面临 40,000 英镑的罚款。

问：我是否正确理解 EPC 规则也在变化？

不幸的是是的，但我们预计变化要到 2030 年才会发生。但是，当规则确实发生变化时，预期是房东需要 C 级评级才能出租他们的房产。