

# Tenancy Services

## 租赁与您 给房东和租客的指南

### 内含

- › 与钱有关的一切
- › 权利与责任
- › 解决问题
- › 寄宿屋



[tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)



MINISTRY OF BUSINESS,  
INNOVATION & EMPLOYMENT  
HĪKINA WHAKATUTUKI

Te Kāwanatanga o Aotearoa  
New Zealand Government

第十三版, 商业、创新与就业部 2024年重印

PO Box 10-729

Wellington

New Zealand

本文件也可在我们的网站: [tenancy.govt.nz](https://tenancy.govt.nz)上找到

只有将其用于教育或公共信息时, 您才能复印本指南的全部或部分, 并且需要说明出处。您不能复制本指南的任何部分以用于任何一种商业用途, 也不能将其保存在检索系统中, 除非您事先征询我们的同意。

ISBN 978-1-98-851764-3 (印刷版)

ISBN 978-1-98-851765-0 (网络版)

新西兰印刷, 使用不含矿物油的大豆基植物油墨, 纸张来自受到良好管理的可持续森林。

T30 (06/24)

TEN 4285 Chinese Simplified

---

# 目录

---

关于本指南	4
与钱有关的一切	5
租赁开始时要做什么	7
权利与责任	10
更温暖、更干燥、更安全的出租房屋	13
解决问题	16
终止租赁	19
其他有关租赁事项	21
寄宿屋	23
术语表	25

---



# 关于本指南

本指南概述了《1986年住宅租赁法》(下称“法案”)及其近期的有关变更、《2019年住宅租赁(健康住宅标准)条例》,简要叙述了包括寄宿房在内的房东和租客的重要权利和责任。

商业、创新和就业部是《住宅租赁法》的相关行政部门。您可以在一些大型书店买到该法案的印刷版本,或者也可以在线阅读:[legislation.govt.nz](http://legislation.govt.nz)

## 租赁服务处

商业、创新和就业部的租赁服务处提供信息和教育服务,帮助您避免各种问题,并在出现问题时解决纠纷。我们还提供调解服务,也可将纠纷转介租赁仲裁庭(The Tenancy Tribunal)。租赁仲裁庭隶属司法部。

访问我们的网站 [tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz), 您可以快捷地获得进一步的租赁信息以及所需的所有表格。其中包括押金交送表、租赁协议,有助您理解最新法律变更的实用工具以及房东与租客之间的往来书信范本。



# 与钱有关的一切

## 押金

押金是租客在租赁开始时支付的钱,用于支付租赁结束时他们可能需要支付的赔偿。

房东最多可收取相当于四周房租的押金。房东不得要求超过这个金额的押金。房东并不一定非要收取押金,但是大多数房东会这么做。

房东收到租客交付的押金必须开具收据。

### 租客入住出租屋期间,押金怎么处理?

我们(租赁服务处)负责保管押金。房客和房东都填写并签署“押金申请表”,承租人向房东支付押金。房东必须在租客付款后的23个工作日内将表格和押金(包括只支付了一部分的押金)交给我们。如果房东同意,租客也可以将押金直接交给我们。

收到押金后,我们将同时向房东和租客发信确认付款。

如果您没有收到我们关于押金的信函,请发送电子邮件至 [bonds@tenancy.govt.nz](mailto:bonds@tenancy.govt.nz)。如果您提供了电子邮箱,我们会将该信函通过电子邮件发送给您。

### 租赁结束时,押金怎么处理?

押金应该退还给租客。租赁结束时,如果租客欠房东钱——通常是拖欠租金或造成房屋损毁,房东可以索取部分或全部押金。如果房东或租客找不到另一方,或对退还押金有任何其他疑问,请访问

[tenancy.govt.nz/refunding-bond](http://tenancy.govt.nz/refunding-bond)。

租赁结束已两个月或以上,如房东仍想索取押金,则必须获得租客的同意或租赁仲裁庭的庭令。

欲了解更多信息,请查看第20页的“怎么要回我的押金?”。

## 租金

房东可以要求租客提前支付一周或两周的租金。这是头一个或两个星期的租金。这通常取决于租户是每周支付(提前一周)还是每两周支付一次(提前两周)。在所有已支付的租金用完前,房东不能要求下一次租金支付。例如,如果租客提前支付了两周的房租,那么在这笔钱用完之前,他们不必再付房租,也就是说租客两周(14天)后才需要付租金。

### 租客如何付房租?

租客和房东必须就租金的支付方式达成一致,并在租房协议中详细注明。租金通常通过自动付款或银行转帐的方式支付。除非租客将租金直接支付到房东的银行账户,或以不可转让的支票支付,否则房东收到付款必须开具收据。您最好保留收据和自己的租金记录。房东必须保存租金记录。租客可随时向房东索要记录的副本。您可以从我们的网站[tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)上取得租金摘要表的范本。

### 什么是市场租金?

市场租金就是有意放租的房东预期收取,以及有意租房的租客预期支付的、在合理范围内的租金。它必须与相似类型、大小和位置的其他出租物业所收取的租金相当。

我们的网站上提供全国各地当前市场租金的数据,每月更新一次。如果房东收取的租金明显高于其他类似物业,租赁仲裁庭可以下令减租。

## 房东可以加租吗？

可以。但是房东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。房东必须提前至少60天发出加租的书面通知。对于固定租约，除非在租房协议中注明，否则不得加租。

可以加租的情形包括，房东：

- › 对出租房进行了较大的装修，或
- › 增加或改善了设施或服务，或
- › 双方为租客利益起见，同意改动协议。

在这些情况下租户必须同意加租。如果租客不同意加租，房东可向租赁仲裁庭申请增加租金的法庭令。

## 什么是租金暂减？

有时房东和租客同意在一个固定时间内或在特定事件（例如安装空调）发生之前降低租金。

在此期间，租户有权支付较低的租金。在此之后，租金将恢复到正常水平。这种情况不能算作加租。

## 放租费用和钥匙金

房东或中介不能向房客索要钥匙金。钥匙金是租客为取得租赁权而付给房东的一笔钱（不是租金或押金）。不能向租客收取放租所需的费用。

## 什么是钥匙金？

根据《法案》，收取钥匙金一般是被禁止的。钥匙金是房东向租客收取的一笔钱，租客交了这笔钱，房东才把房子租给他们（这笔钱并非房租或押金）。



---

# 租赁开始时要做什么

---

## 租赁类型

租赁主要有两种——无固定期限租赁和固定期限租赁。无论您是房东还是租客，知道自己面对不同类型的租赁必须做什么非常重要，这样您才能选择最适合你的租约。

**无固定期限租赁**——没有终止日期，在租客或房东按规定发出终止租约通知之前持续有效。

**固定期限租赁**——租约持续到租赁协议上特别注明的日期为止。届时，租赁将转为无固定期限租赁，除非：

- › 房东与租客签署一份新的租赁协议，或同意延长、续签或终止现有的租赁协议，或
- › 租客向房东发出无意续租的书面通知。该通知必须在固定期限租赁结束日期前至少28天发出，或
- › 房东根据《法案》中所列出的理由之一发出终止租赁的通知。

### 关于固定期限租赁的规则是否有什么例外？

是的，规则也有例外。短期的固定期限租赁就有所不同。如果您签订了少于90天的固定期限租约，且书面同意不会续签或延长至90天以上，那么，关于市场租金、通知终止租约以及因较大装修加租的规则不适用。如果您随后签署新的固定期限租约，则必须遵循所有的正常规则。

## 租赁协议

租赁协议列出房东和租客所共同认可的内容。房东和租客必须签署租赁协议，房东必须在租赁开始前交给租客一份副本。这是一份具有法律约束力的合同。签署过程务必准确、谨慎地完成。

许多房东使用我们的租赁协议。您可以从 [tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz) 下载该协议。

口头租赁协议也可以具有法律约束力。这意味着即使您未签署任何内容，您可能也必须履行您的口头承诺。例如，如果房东告诉潜在租客可以把房子租给他们，那么房东可能就不能再改主意了。同样的，如果租客说他们要租这个房子，或者他们付了一些钱，那么租客可能就必须要跟房东签租约了。

## 租赁协议中应该包含什么内容？

书面租赁协议和完善的房屋检查报告有助于避免日后出现麻烦。

### 基本的租赁协议必须包括：

- ✔ 房东和租客的全名和签名
- ✔ 房东和租客的邮件送达地址
- ✔ 房东和租客的联系电话和电子邮件地址
- ✔ 租客的联系地址
- ✔ 出租房屋的地址
- ✔ 双方签署租赁协议的日期
- ✔ 租约开始日期
- ✔ 租约结束日期(如果是固定期)
- ✔ 租客是否未满18岁
- ✔ 租客需要支付多少押金
- ✔ 租金多少以及多久支付一次
- ✔ 如何支付租金(地点或银行帐号)
- ✔ 健康住宅标准合规声明,其中包含有关出租房屋当前符合哪些健康住宅标准的具体信息
- ✔ 房东在规定日期前已达到或将要达到健康住宅标准的声明(可与上述健康住宅标准合规声明合二为一,使用一个签名)
- ✔ 房东提供的所有动产(例如洗衣机或家具)的清单
- ✔ 业主法人团体和业委会规则的副本(如果出租房屋是单位产权房)
- ✔ 关于房产是否已投保,以及相关保单的自付金额的声明。随附的声明还应告知租客,他们可以要求房东出示房产的保单。

### 租赁协议还可以包括：

- ✔ 出租屋内可以住多少人
- ✔ 租客可以把车停在哪里
- ✔ 您或者其他租客是否吸烟
- ✔ 房屋内饲养宠物的条件。

### 住在出租屋内的每个人都签署租赁协议吗？

这由房东和租客共同决定。如果一个租客签字，法律规定该人士为责任人。如果每个人都签字的话，他们通常都是责任人。这称为连带责任。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。

### 邮件送达地址

邮件送达地址是接收与租赁有关的重要通知（如在租赁仲裁庭举行的聆讯的通知）的地址。

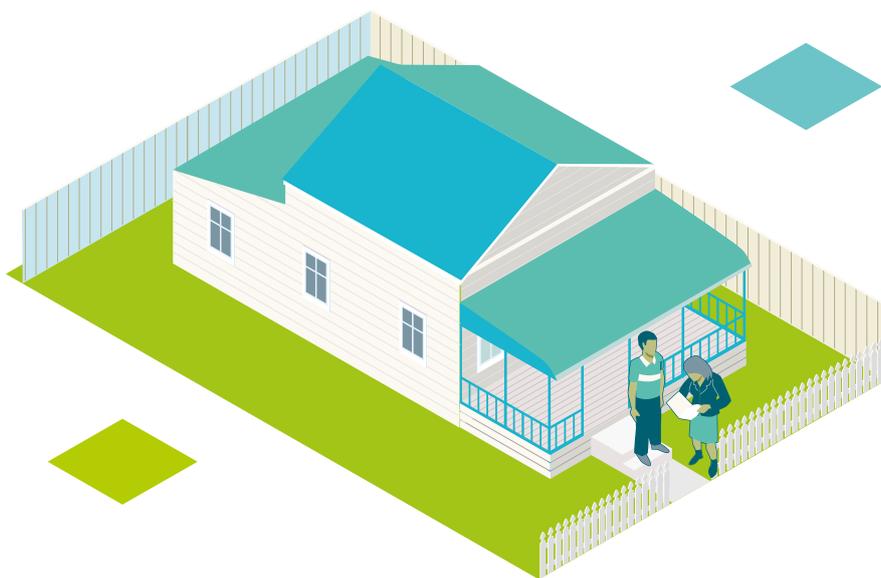
邮件送达地址是一个实际的街道地址，您可以随时收到有关租赁的信件。您还可以提供邮政信箱、电子邮件地址或传真号码作为额外的邮件送达地址。房东和租客必须在租赁协议和“押金送交表”上填写邮件送达地址。出租房的地址并不总是适合作为租客的邮件送达地址。租客通常会使用朋友或亲戚的永久家庭住址。房东通常提供他们的家庭或工作单位的地址。

### 邮件送达地址有变，怎么办？

如果该地址发生变化，务必要通知对方（即房东或租客）。如果租户已经支付了押金，他们也必须向我们提供新地址。房东的邮件送达地址有变，也必须通知我们。

### 房屋检查

在租赁开始时进行房屋检查有助于避免租赁结束时可能出现的种种问题。在租客入住前，房东和租客应当一起检查房屋，写下炉子、地毯和动产（如窗帘）的状况。查看墙壁和油漆表面，房屋外面也要查看。确保将所有旧的或已破损的东西都记下来。作为额外的保障，请确保您用数码相机拍下出租房屋的状况。如果损坏在租赁开始的时候就已被记录，就不能在租客搬走时归咎于租客。这样也有助于鉴别是否有新的损坏。很多房东使用我们的租房协议后面所附的“房屋检查报告”。



# 权利与责任

房东和租客在签订租约时有权利也有义务。以下列出了其中一些。

## 房东必须：

- › 给租客一份已签署的租赁协议，包括两份单独的声明。第一个声明必须包括有关当前已达到哪些健康住宅标准的具体信息，而第二个声明必须确认其已达到或将要达到健康住宅标准。这两份声明可以合并使用一个签名。有关这些声明的更多信息，请参阅[tenancy.govt.nz/healthy-homes/compliance-statement](https://www.tenancy.govt.nz/healthy-homes/compliance-statement)。
- › 作为新的租赁协议的一部分，要说明是否为房产投保了保险；如果投保了，则还需说明自付额是多少。如果房产购买了保险，该声明还应告知租客他们可以要求房东出示房产的保单。如需更多租赁协议必须随附的声明的有关信息，请访问[tenancy.govt.nz/starting-a-tenancy/tenancy-agreements/required-statements-for-tenancy-agreements](https://www.tenancy.govt.nz/starting-a-tenancy/tenancy-agreements/required-statements-for-tenancy-agreements)。
- › 如果保险信息发生变化，需在合理的时间范围内向租客提供最新信息，或者（如其不是保险持有人）在合理的时间范围内知会变更的情况。
- › 收到租客缴纳的押金（包括尚未全部支付的部分押金）后，在23个工作日之内将其交到租赁服务处，收到租客支付的任何款项都应出具收据。
- › 确保租住的房屋是合法的住宅用房，且在租客搬入之前卫生状况良好。（见第14页的“房屋必须合法用于住宅用途”）。
- › 确保所有锁具都可以正常使用，房屋安全状况良好。
- › 确保安装了正常工作的烟雾报警器——型号和安装位置都合乎规定。
- › 对房屋进行维护和必要的修缮。
- › 确保管道、电线和建筑物的结构安全且正常工作。
- › 如房屋无水网供水，提供足够的雨水收集和储存设备。
- › 确保所有放租广告或报价都注明租金金额。
- › 增加租金前至少60天内写信知会租客。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。
- › 采取一切合理措施，确保租户不会打扰房东的其他租客，包括在适当的时候针对反社会行为发出搬离通知。如需了解更多关于如何处理反社会或威胁性行为的信息，请参阅[tenancy.govt.nz/disputes/breaches-of-the-residential-tenancies-act/dealing-with-anti-social-behaviour](https://www.tenancy.govt.nz/disputes/breaches-of-the-residential-tenancies-act/dealing-with-anti-social-behaviour)。
- › 如决定出售房产，应写信知会租客。
- › 在带房地产经纪人、买家或潜在租户看房之前，先征得租客的同意。
- › 偿还租客为紧急维修所支付的费用（只要租户可以证明他们在进行维修前已尝试通知房东，且损坏并非其故意或粗心大意造成的）。
- › 如为无固定期限租赁，那么：
  - 如《1986年住宅租赁法》中所规定的理由适用，至少提前63天通知租客将要终止无固定期限租约。这些原因包括房东或其家庭成员需要将房屋作为其主要居所至少90天，或房东将该房屋用作其他习惯用途，或房屋需要被房东的雇主或承包商所占用，且在租赁协议中已经注明。
  - 否则，如果希望根据《法案》许可的其他理由终止租约，则需给予租户90天的搬离通知。更多有关终止无固定期限租赁的信息，请访问[tenancy.govt.nz/ending-a-tenancy/giving-notice-to-end-tenancy](https://www.tenancy.govt.nz/ending-a-tenancy/giving-notice-to-end-tenancy)。
- › 房屋检查须提前48小时通知——检查最多每四周进行一次，且仅在上午8点至晚上7点之间进行（房东如只进入出租屋的院落，无需另行通知，但必须尊重租客的隐私）。
- › 在需要对房屋进行必要的维护或为达到健康住宅标准进行维修时，房东须提前24小时通知房客，并在早上8时至晚上7时之间进行施工。

- › 接受租户对出租房屋进行小规模改动的请求,并在21天内予以书面答复。如果您认为改动不算小,那么您可以以书面形式告知租客您需要更长的考虑时间。
- › 如《法案》所规定的豁免条款不适用,须同意租户安装光纤宽带的要求。
- › 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。在租赁期间以及在租赁结束之后的12个月内,都应保留与出租房屋有关的所有文件。
- › 根据租赁仲裁庭发出的涉及健康和安全性工作的法庭令采取行动,而不是用钱“贿赂”租客,应付了事。
- › 在规定的最后期限前达到健康住宅标准。有关健康住宅标准的更多信息,请访问 [tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)。

### 房东也可以:

- › 在紧急情况下,事前不通知租客进入出租房屋。
- › 如果租客允许,可在其他时间进入出租屋。
- › 在租客居住期间对房屋进行甲基苯丙胺(俗称冰毒)测试,须在发出48小时通知(寄宿房为24小时)之后才能进入出租房屋或寄宿房间,并告诉租户要进行哪些测试。房东必须在收到测试结果后七天内以书面形式向租客提供测试结果。

### 房东不得:

- › 出租他们知道已被毒品污染且尚未清理污染的房屋。
- › 索取超过四周的租金作为押金。
- › 要求租客提前支付超过两周的租金,或在其用完前支付更多租金。
- › 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增加超过一次的租金。
- › 房屋检查频率多于每四周一次(除了查看他们要求租客为补救其违反租赁协议而进行的工作情况外)。
- › 干扰租户的平静、舒适和隐私。
- › 干扰煤气、水、电或电话的供应(除非是为了避免危险或进行维护或修理)。
- › 拒绝允许租户对房屋进行小规模改动(但房东根据《法案》的规定,在某些情况下可能可以拒绝)。房东在同意时可以提出合理的条件。
- › 在无需支付安装费用的情况下,拒绝租户提出的安装光纤宽带的请求(除非《法案》中列出的拒绝理由适用)。
- › 为出租房屋打广告或出租时不列明租金价格,或邀请、鼓励租金竞标。
- › 在未经租客同意的情况下换锁。
- › 不合理地拒绝租客转租的请求(如果租客想要将出租房屋分租或转租给其他人)。
- › 驱逐房客(这需要由地区法院执行的收楼令)。
- › 将租客的财物作为其租赁期间或之后发生的欠款的抵押,或拒绝交还其租赁结束时遗留下来的物品(条件是租客已支付实际产生的、合理的存储费用)。



### 租客必须：

- › 按时支付租金（即使租客认为房东违反了租赁协议，也不应不付租金）。
- › 合理保持房屋的整洁。
- › 如房屋有任何损坏或需要修理的问题，及时通知房东。
- › 在租赁期间更换烟雾报警器电池（如果是使用可更换电池的老式报警器），以保持其工作状态；烟雾报警器如有问题，通知房东。
- › 修理自己或访客故意或不小心的损坏，或付钱请人进行维修（如果是自己的责任的话）。如因粗心大意而对租住的房屋造成了损坏，应承担修理费用，金额最多不超过四周的租金或保险自付额（以两个金额中较低者为准）。按收入交纳租金的租客应承担损坏房屋的费用，其金额最多不超过四周的市场租金或保险自付额（以两个金额中较低者为准）。
- › 支付因其在房屋中居住而产生的所有费用，例如电话、电力、煤气和互联网。
- › 如果供水商根据用水量收费，则需支付水费。
- › 确保居住在房屋内的人数不超过租赁协议所允许的人数（不包括短期来访人士）。
- › 搬离前，给予28天的通知（如果是无固定期限租约）。
- › 在房东和租客都方便的情况下，允许房东带潜在租客、房地产经纪、买家或估价师看房。
- › 在租赁结束时搬离，并：
  - 带走所有自己的财物
  - 使房屋处于较为整洁的状态
  - 交还所有钥匙、门禁卡和车库门遥控器
  - 不要带走属于房东的财物。

### 租客还应当：

- › 承担因粗心大意而造成的房屋损坏费用，其金额最多不超过四周的租金或房东购买的保险的自付额（以两个金额中较低者为准）。按收入交纳租金的租客应承担损坏房屋的费用，其金额最多不超过四周的市场租金或保险自付额（以两个金额中较低者为准）。

### 租户不得：

- › 阻止房东根据《法案》的许可进入出租房屋。
- › 在租赁结束后仍留在出租房屋中。
- › 做出反社会或威胁性行为，干扰其他租客和邻居的平静、舒适或隐私，或允许在出租房屋内的其他人这样做。
- › 损坏或任由经自己允许进入出租屋的人士损坏财产，无论是出于故意还是不小心。
- › 装修建筑物、对建筑物或建筑物的附加物进行改动（除非这些装修或改动在租赁协议列明或者经由房东书面同意）。
- › 破坏火灾逃生设施——例如，卸下或断开烟雾报警器。
- › 将房屋转租给别人（除非经由房东书面同意）。
- › 威胁或攻击、或允许其他人威胁或攻击房东、房东的家人或房东的代理人、或房屋内的其他居住者或邻居。
- › 在房屋内进行违法行为，或任由其他人进行违法行为。
- › 在没有征得房东同意的情况下换锁。

## 侵权处罚和执法

房东不遵守《法案》即属做出了违法行为，可能遭到罚款。例如，房东如未能以书面形式向租户提供书面和已签署的租赁协议，可被处以500至2000新元不等的罚款。

租赁服务合规和调查团队致力于确保房东遵守其根据《法案》应当承担的义务。这包括追究房东的责任，并要求他们在必要时改正自己的行为。

《法案》的附表1B列出了各项侵权违法行为以及相应的罚款和处罚的完整清单。

# 更温暖、更干燥、更安全的出租房屋

健康的住宅更温暖、干燥也更安全，也更能留住好租客。健康住宅标准的实施，意味着房东和居住于出租房屋中的租客有了额外的权利和责任。我们的网站上有更详细的信息：[tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)。

## 正常工作的烟雾报警器可以挽救生命

房东必须确保他们依照法规安装烟雾报警器（使用正确的型号并在正确位置安装）。他们必须确保烟雾报警器：

- › 始终处于良好的工作状态
- › 新租客入住时都是正常工作的，包括电池正常工作。

如果出租房内安装的是使用可更换电池的老式烟雾报警器，租客必须更换在其租住期间电量用尽的电池。

寄宿屋的租客负责更换其房间内的烟雾报警器的电池（如果是使用可更换电池的老式烟雾报警器）。房东负责维护寄宿屋公共区域的烟雾报警器。

租户不得损坏、拆卸或断开烟雾报警器，这包括取出电池（除非更换没电的电池）。如烟雾报警器有问题，他们必须及时通知房东。

房东若没有遵守烟雾报警器有关规定，则属违法，可能遭到最高达七千二百新元的罚款。租客若没有遵守烟雾报警器有关规定，则属违法，可能遭到最高达四千新元的罚款。

访问租赁服务处网站，进一步了解烟雾报警器必须装在哪里、使用何种型号的烟雾报警器、何时更换烟雾报警器和电池，以及如何购买和安装它们。

## 住宅必须保暖，通风良好

租客租住时如何能使房屋温暖而通风，这是房东应当考虑的。健康住宅标准在取暖、通风、保温、湿气侵入、排水以及防风等方面制定了最低要求。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。健康住宅标准容许一些例外情况。有关更多信息，请访问：[tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)。

根据健康住宅标准，房东将必须：

- › 提供一个固定的取暖器，该取暖器可以将主客厅温度直接提升到至少18摄氏度，并全年保持该温度
- › 确保其房产的每个可居住空间均有可打开的门窗，而且门窗总面积须占该可居住空间面积的至少5%，并通向室外
- › 厨房和浴室内也需要安装一个尺寸合适的、通向室外的换气扇或抽油烟机
- › 天花板上面和地板下面都安装有符合《2008年建筑规范》的保温隔热材料；对于现有的天花板保温隔热材料，其厚度至少为120毫米且状况良好
- › 确保出租房有充足的排水系统
- › 如果有封闭的地下空间，应安装地面防潮屏障
- › 堵住任何不合理的缝隙或孔洞，阻止明显的漏风。

房客负责保持房屋通风。最简单的方法是争取每日都打开门窗。良好的通风是保持室内空气质量的重要手段，而降低湿度能使室内更易于保暖。

## 现在规定所有租赁房屋都必须安装保温隔热层

只要具备安装条件，所有出租房屋的天花板上方和地板底下都必须安装保温隔热层。

访问租赁服务处网站，进一步查询有关规定。这些规定在新西兰各地不尽相同。您必须熟悉有关安装或维修保温隔热层的重要安全规章，或找专业人士协助。安装必须符合相关规定，并依照新西兰 NZS 4246:2016 标准进行安全操作。EECA Energywise 网站上有关于这些新规定及安全安装保温隔热层的有用信息：[energywise.govt.nz/at-home/insulation/](http://energywise.govt.nz/at-home/insulation/)。

房东若没有按规定安装保温隔热层，则属违法，可能遭到最高达七千二百新元的罚款。

## 租赁协议中必须包含健康住宅标准的合规声明

自2020年12月起，大多数新签或续签的租赁协议必须包括单独签署的健康住宅标准合规声明。该声明要求具体详细说明出租房屋当前达到了哪些健康住宅标准。未能包括并签署该声明，可能导致高达七百五十新元的罚款。

租赁服务网站提供了很多有用的信息以帮助房东完成该声明，并提供了帮助房东弄清何时必须提供该声明的实用工具。

如需更多信息，请参阅[tenancy.govt.nz/healthy-homes/compliance-statement](http://tenancy.govt.nz/healthy-homes/compliance-statement)。

房东还需要提供补充声明，表明他们有意或已经达到健康住宅标准。这份声明可与健康住宅合规声明合二为一，使用一个签名。

## 防止霉菌和潮湿

所有出租房屋在出租前必须卫生状况良好。这包括没有发霉和受潮。租客应该尽量使租住的房屋免于发霉和受潮。这包括保持房屋通风良好，并在霉菌出现后尽快将其清除。

在搬进出租屋之前，租客和房东应一起进行房屋检查，如发现发霉或受潮的迹象需要备注，商定何时及如何解决，并写入租赁协议。

湿气通常来自外部——查看雨水槽是否畅通、下水管和排水管是否状态良好。如果房子有悬空地板，请检查地面是否干燥，是否密封。

## 房屋必须合法用于住宅用途

在出租房子之前，房东必须确保该房产可依法用于居住用途。如果房东不遵守《法案》规定的某些义务（例如，达到建筑物、健康和国家安全要求），并且这意味着入住该出租房屋是非法的，则租赁仲裁庭可以判定该房产为非法居所，并下令采取一系列有利于租客的整改措施。

有关建筑物、健康和安全的更多信息，请访问网站：[tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)

## 保障您的房屋的安全

安全的房屋能使租客和房东都安心。所有出租房屋都应当处于合理的安全状态。房东必须提供和维护锁具或类似的设备，以保障房屋处于合理的安全状态。房东和租客均不得在未经对方同意的情况下拆卸、增加或改动任何锁具。这类行为如未经同意并且没有合理的理由，就是非法的，一旦被投诉到租赁仲裁庭，可能会被处以罚款。

如果房东提供安保系统，则需负责维护该系统。如无安保系统，而租客想安装一个，他们必须首先获得房东允许。租客安装的安保系统由其自行维护。在租赁结束时，租客负责拆除安保系统并确保不会因此造成损坏。

租赁结束后，租客必须将所有钥匙和其他安全设备（如车库遥控器和门禁卡）退还给房东。如果租客未能归还所提供的全部钥匙，房东可以更换所有丢失的钥匙及相关的锁具。更换丢失的钥匙或锁具的费用可以由双方协商支付。

如果出租房屋不够安全，且并非出于租客的过失，租客应知会房东。房东则应更换或修理锁具。如房东未能解决，则租客可以自行完成有关工作，并要求房东赔偿他们。

## 保留记录

房东按要求要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。房东和租客都应当在租赁期间以及在租赁结束之后的12个月，保留与出租房屋有关的所有文件的副本。

文件应当包括：租赁协议以及其变更或续签记录、所有房屋检查报告、水费单、在该房屋进行的所有工作（例如维护或清洁工作）的发票或报告、房屋的所有放租广告以及双方的信函和电子邮件往来的副本。我们的网站有更多的信息和一份表格，可帮助房东保留准确的“租金摘要”记录。

房东还需要保留显示其达到了健康住宅标准的记录。

## 执行基本住房标准

绝大多数的房东和租客都希望对方遵守规则。但是，如果有房东选择不履行其义务，或者严重违反《法案》，租赁合规与调查团队有额外的权利采取适当的合规与强制措施，迫使这些房东为其行为负责。

团队考虑的问题包括：

- › 房屋状况糟糕，对某人的健康和安全的重大威胁
- › 房东严重违约，或长期违反《住宅租赁法》
- › 房东的行为可能会破坏公众对法制的信心。

如可能存在违反《法案》、《法案》的规定或租赁协议的情况，团队可以为敦促房东遵守《法案》做出保证协议，他们也有可强制执行的相关协议，可对不合规行为进行处罚。该团队还可以发出敦促改善通知书以纠正违规，可对不合规行为进行处罚。



# 解决问题

## 房东能让租客打扫房屋或修理他们损坏的东西吗？

如果房东认为租户可以解决问题，他们可以发出14天“要求解决问题通知书”，要求租户解决这个问题。我们的网站[tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)上有“要求解决问题通知书”的范本。如果房客不解决问题，房东可以向租赁仲裁庭申请要求他们采取行动的法庭令。如果问题非常严重，仲裁庭可以终止租约。

## 租客想让房东修理东西时应怎么做？

法律规定，如有东西损坏或出现问题，房客必须及时通知房东。解决问题的最好办法就是和房东沟通，看看能否一起想办法解决。

如果行不通，则发出“要求解决问题通知书”，并给房东合理的时间以解决问题。多长时间为合理？这取决于需要维修什么、能不能找到零件、保险申报和理赔的时间（如果适用）以及在附近地区是否能找到从事这项工作的合适的工人（如果需要）。租客在决定给房东多长时间来完成修理工作时，应考虑这些问题的性质及其紧迫性。也许可以采取某些临时措施，直到房东将所有问题彻底解决为止。

如果房东无所作为，拒绝解决问题，则租客可以向租赁仲裁庭申请要求其采取行动的法庭令，如果房东拒不执行，则可以选择使用租金抵扣施工所需的费用。如果租客希望租赁仲裁庭判决终止租约（例如签的是固定租约），则“要求解决问题通知书”必须给房东一个合理的通知期以解决问题，通知期不得少于14天（连续计算）。

在某些情况下，可能需要给房东超过14天的通知期。

您必须预留必需的邮件送达时间，例如在通过邮寄或电子邮件发送通知书时。更多信息以及14天“要求解决问题通知书”的副本可在我们的网站上找到[tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)，网站也对邮件送达时间进行了说明。

## 如果问题很严重或紧迫，租客可以做些什么？

如果问题可能会伤害到人或造成任何损坏，租客必须通知房东。如果租客与房东取得联系的尝试无果，他们可以自行解决问题。事后，他们可以要求房东支付他们的维修费用。如果房东拒绝付款，租客可以向租赁仲裁庭寻求帮助。

## 如果租客提出投诉，房东可以要求租客搬离吗？

有时，有的房东会因为租客向他们或租赁仲裁庭反映了问题而要求租客搬离。这可以算是报复性搬离通知，是《法案》所不允许的。如果租客认为房东发出了这种通知，可向租赁仲裁庭提出申请。仲裁庭将确认该通知是否合法（即该通知是按照合法条款发出的）或可下令推翻该通知。

## 租赁服务处如何帮助我们解决纠纷？

您总是应当首先与对方沟通，协商解决。请查看我们网站有关纠纷的部分，了解自行处理问题的方法。我们为如何自行解决纠纷以及商议租金提供指导。如需更多信息，请访问[tenancy.govt.nz/rent-bond-and-bills/rent/guidance-for-discussion](http://tenancy.govt.nz/rent-bond-and-bills/rent/guidance-for-discussion)。

在与房东或租客沟通之前：

- › 务必对想要解决的问题心中有数。有时候把问题写下来会有助于您向对方说明问题。
- › 准备一个您认为合适的解决方案向对方提出。仔细说清楚问题，给出合理的时间让对方去解决问题。
- › 您可以写信或发出“要求解决问题通知书”。“要求解决问题通知书”给对方14天时间来解决。 [tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)上可以找到有关通知书的范本。

## 解决方案快速通道

解决方案快速通道是帮助解决纠纷的服务，它提供了一种快捷的方式以正式确定房东和租客就一些容易解决的争议所达成的一致意见（例如拖欠租金或与水费等欠费相关的争议）。它鼓励房东和租客自行解决租赁问题，使他们不必预约参加调解会也可以得到调解员的调解令。

解决方案快速通道最适合以下情况：

- › 双方刚刚达成一致，需要经由调解员的调解令进行确认；或者
- › 房东和租客达成的一致意见非常简单明了，且双方都完全理解；或者
- › 先前的口头协议破裂，并又达成了新的共识。

如需更多信息，请访问[tenancy.govt.nz/disputes/fasttrack-resolution](http://tenancy.govt.nz/disputes/fasttrack-resolution)

## 如果双方不能达成一致，则可请求调解。

向租赁仲裁庭提出申请，获得我们的帮助。申请费为\$27。一旦我们收到您的申请，我们将为您安排调解。

在调解过程中，您和另一方以及调解员将就问题进行三方讨论，一起商定一个解决方案。调解员会帮助你们找出问题并达成一个可行的解决方案。

## 调解如何运作？

调解可以通过电话或当面进行。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。调解是保密的，接下来发生什么由你们双方共同决定。

调解不同于租赁仲裁庭的聆讯，后者由仲裁员作出裁决并告知你们双方接下来会发生什么。

## 如果你们就解决方案达成一致

通过调解达成的协议具有法律约束力。该协议或调解令通常会说明破坏协议的后果是什么。租赁仲裁庭会在协议上盖章或封印以保障其执行。

## 一般都有哪些类型的调解令？

调解令有很多种，但最常见的是居住权、金钱和维修工作调解令。所有这些都可以在调解中或由租赁仲裁庭发布。

## 居住权调解令

如果租客违反了租赁协议或《法案》，且情况足够严重，房东可以要求租赁仲裁庭下令终止租赁。有关情况包括，租客：

- › 拖欠租金至少21天（至向仲裁庭提出申请之日）
- › 在90天内，至少分别三次拖欠租金超过五个工作日，且房东都发出了有效的书面通知（更多有关信息，请访问[tenancy.govt.nz/assets/forms-templates/notice-of-overdue-rent.pdf](http://tenancy.govt.nz/assets/forms-templates/notice-of-overdue-rent.pdf)）
- › 严重损坏或威胁要破坏房屋
- › 租客或出租房屋中有人在租客的许可下，在90天内于三个不同场合涉及与租赁相关的反社会行为，且房东在每次事发后都发出了有效的警告（更多有关信息，请访问[tenancy.govt.nz/assets/forms-templates/notice-of-anti-social-behaviour.pdf](http://tenancy.govt.nz/assets/forms-templates/notice-of-anti-social-behaviour.pdf)）
- › 攻击或威胁攻击业主、房东或房东的家人或代理人，或其他租客或邻居（或致使或允许他人这样做）
- › 以其他方式违反租赁协议（例如，房东已发出“要求解决问题通知书”，而租客却没有按通知行事时），且仲裁庭认定，任由租赁继续是不公平的。如果问题能够解决，在向仲裁庭提出申请之前，必须发出“要求解决问题通知书”，并给予对方14天时间解决问题。

## 金钱调解令

指房东或租客必须向对方付款。这可能是因为：

- › 租客拖欠房租或付了过多房租
- › 租户必须支付损坏、清洁、清理花园或清除垃圾的费用
- › 房东拖欠租客紧急修理的费用
- › 租客或房东因违反法规而要支付惩罚性赔偿金（类似罚款）
- › 有东西遗失、或因疏于维护或修理不当而导致不能正常工作，租客或房东要对此进行赔偿。

## 修理工作调解令

指有人必须修理某些因损坏或无法正常工作的东西。如果修理工作调解令涉及影响健康和安全的問題，房东必须听从指令而不是用钱“贿赂”租客，应付了事。如果房东根据修理工作调解令要求租客在一定日期前完成修理工作，而租客未能实施，则房东可以自行进行修理工作，并将所需费用算作租客拖欠的租金。

## 替代调解令

指说明不服从某一调解令的话会有什么后果的调解令。是否需要有这样的后果，最终由另一方决定。例如，一个要求房东归还租客物品的调解令可以说明：假如房东不物归原主，则必须租出金钱赔偿。

## 假如您不同意调解提出的解决方案

您可以要求租赁仲裁庭进行聆讯。仲裁庭比调解更为正式。仲裁庭隶属司法部。仲裁员倾听每一方的意见，聆听证人证词，审阅房东或租客提交的证据，然后做出仲裁决定。即使您不出席聆讯，仲裁庭也可以做出影响你的裁决。仲裁员将他们的裁决写成法庭命令。仲裁员的裁决如同法院命令——双方都会收到一份副本，双方都必须服从。

仲裁庭聆讯向公众开放。房东和租客都可以与支持自己的人一起出席，但在大多数情况下不能请律师代理出庭。然而，在某些情况下，您可以聘请律师，这包括：

- › 纠纷涉及金额超过6000新元
- › 获得另一方同意
- › 另一方聘请了律师
- › 获得仲裁庭的批准。

仲裁庭还可能会允许您在以下情况下聘请律师：

- › 你们的问题很复杂
- › 您与另一方在某一方面差异悬殊，因而影响您代表自己出庭的能力。

在某些情况下，并非律师的人士也可以代表您。如果您认为自己可能有此需要，应在出庭之前与我们沟通。

## 我怎样才能让对方按指令行事？

如果您获得了盖章的调解员令或租赁仲裁庭庭令，您可以请求司法部的征收组执行法庭命令。所有民事执法申请均可发送至以下地址，或提交到新西兰任一地区法院。

Ministry of Justice,  
Central Processing Unit,  
SX10042,  
Wellington

您可以访问[tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)，从我们这里获得有关执法的进一步信息



# 终止租赁

## 租客终止无固定租约需要多长时间的通知期？

租客必须在计划搬离日期的至少28天前致信房东表达终止租赁的意愿。

## 房东终止无固定租约需要多长时间的通知期？

以下情况，房东必须发出63天搬离通知：

- › 业主需要在终止租赁的90天内将房屋作为自己或家人的主要住所，且居住超过90天，或
- › 房东需要将出租房屋提供给雇员或承包商所用（租赁协议中已经清楚写明房东将为此目的使用或收回该房屋）。

以下情况，房东必须至少发出90天的书面搬离通知，并且必须说明终止的原因：

- › 业主打算在终止日期后90天内出售房屋
- › 该房屋已出售，接手业主要求空置
- › 房东不是房屋的所有者，且房东的权益将要失效
- › 房屋需要腾空，以便将附近的土地用于商业活动（这一点在租赁协议已写明）
- › 房东希望将房屋改作商业用途至少90天
- › 房东打算在租赁终止日期后的90天内对物业进行大规模的改动、翻新、维修或重建（或实质性工作已开始），且工程期间租客无法继续居住其中
- › 该房屋将在租赁终止日期后的90天内拆除（或实质性工作已开始）。

（请注意：这里并未尽列终止租赁的所有方式。）

最好保留搬离通知的副本。当您发出通知以终止租赁时，您必须：

- › 以书面形式发出通知
- › 写明出租房屋的地址
- › 给出租赁结束的日期
- › 签字。

## 如果租户想要提前搬离，会怎么样？

如果房东通知租户终止租赁，租户可以留在出租房屋直到终止之日。但是，如果租客选择提前搬出，他们仍必须至少提前28天通知房东。

有时房东并不介意租客更早搬离，但必须得到他们的书面同意。

## 固定租约能否提前结束？

除非房东和租客双方都同意，或者租赁仲裁庭许可，否则不能提前结束固定租约。租赁协议中有结束日期。

以下情况，租赁仲裁庭可能会下令提前终止固定租约：

- › 出租房屋是非法住宅，拒绝终止租赁是不适当的
- › 存在严重违反租赁协议的行为，或
- › 租客收到之前无法预见的租金上涨通知，且上涨幅度很大，已经或将会造成其生活严重困难，或
- › 租赁受《2010年单位所有权法》规定的法人团体经营规则的约束，这些规则发生了不利于租客的变化，继续租赁对租客而言是不合理的，或
- › 房东或租客的情况发生了之前无法预见的变化，而这将造成生活严重困难。

## 发出家庭暴力通知

在租赁期间遭受家庭暴力的租客可以通过提前至少两天通知（同时提供家庭暴力的合格证据）来取消租赁，不会遭到罚款也无需征得房东的同意。

## 发出人身攻击通知

如果租客殴打房东、房主、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天通知终止租约，并提供证据证明已向警方就袭击事件提出指控控告租客。

## 我发送搬离通知的方式重要吗？

您可以将搬离通知发送到租赁协议上提供的邮件送达地址。这可以是实际地址、邮政信箱或电子邮件地址。

如果您将搬离通知直接交到对方手上，这可算作立即送达。

为了确保您为对方收到搬离通知预留了足够的时间，您应该：

- › 如果您邮寄搬离通知,请预留四个工作日
- › 如果您将搬离通知留在对方家门口或信箱中,请预留两个工作日
- › 如果下午5点以后通过电子邮件发送,预留一个工作日
- › 如果下午5点以后通过传真发送,预留一个工作日

通知期自收到通知后的第二天开始计算。例如,如果租客向房东发出28天搬离通知以终止租赁,并且他们邮寄该通知,那么他们应当默认房东要在四个工作日后才收到通知。而28天的通知期是从房东收到通知后的第二天开始起算。

### 如果我通过电子邮件发送搬离通知呢?

如果您通过电子邮件发送搬离通知,在发送通知前最好为该邮件请求送达回执。

送达回执会通知您该邮件已于何时送达对方的邮箱。

### 固定期限租赁结束时怎样?

在固定期限租约终止之日,租约自动变成无固定期限租约,其条款与已失效的租约相同,除非:

- › 房东根据《法案》中所列出的终止无固定期限租约的理由发出搬离通知,或
- › 租客在租约结束前至少28天出于任何原因发出搬离通知,或
- › 双方同意延长、续签或终止固定期限租约。

## 准备离开

### 租客离开时必须做什么?

租客必须:

- › 按房东的书面搬离通知中要求的日期搬出去
- › 支付直至租赁最后一天的租金
- › 使房屋处于较为整洁的状态
- › 在租期最后一天之前,清除所有垃圾
- › 带走自己的物品
- › 将所有钥匙、门禁卡和车库门遥控器交给房东
- › 留下所有属于房东的东西。

如果租客不完成所有这些事情,房东可以向我们索要部分或全部押金。

### 取回押金

租赁结束时,房东和租客最好能够就要扣多少押金达成一致。使用租赁开始时填写的房屋检查报告,以帮助确认是否有任何损坏。房东不能要求租客支付房屋或其中动产的正常损耗费用。

### 怎么要回我的押金?

当你们就如何处理押金达成一致后,房东和租客应该填写“押金退款表”。该表可在[tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)网站上找到。

如果双方都同意租客有拖欠的房租或需要赔付其造成的损坏,应在表格上写明,并签名。例如,如果押金是600新元,并且双方都同意窗户维修费用为150新元,您就应该写明:

- › 支付房东\$150.00
- › 支付租客\$450.00

由于我们不发放现金或支票,请务必在“押金退款表”中写上您的银行帐号。

当我们收到“押金退款表”时,我们会确认上面的签名与“押金交送表”上的相同。这就是为什么每当有新房东或租客时都务必要知会我们的原因。如果签名不相同,我们将要求有关方面提供更多信息,在此之前,我们不会返还押金。

有时候一个租客要搬到一个新的住所,所以更简单的办法是我们直接把押金从他们原来的住处直接转到新住处去。这种情况下,您需要递交“押金转移表”。

### 如果房东和租客不能达成一致怎么办?

尽快向租赁仲裁庭提出申请。调解员随即将帮助你们解决问题。

### 如果我联系不上房东或租客怎么办?

如果需要填写“押金退款表”时联系不上房东或租客,请与我们联系,商讨您可以采取什么行动。

### 只有一个租客搬出去会怎么样?

有时,租赁协议中涉及多名租客,只有其中一个租户搬离,而其他人留下。如果房东同意,新租客可以简单地“接手”原租客的押金份额。如有这种情况发生,必须知会我们,确保房东、原租客和新租客都填写并签署“租客变更表”,并发送给我们。

这不会改变原有的租赁协议。应起草新的租赁协议,将新租客包括在内。

## 其他有关租赁事项

### 缺席超过21天的房东

房东如离开新西兰超过21天,则必须在此期间指定一名代理人管理其房产。房东必须将其代理人的联系方式告知租客及租赁服务处(如果已交送押金)。

### 出租房屋被售出

#### 房东必须告诉租客他们要卖房子吗?

是的,他们必须告诉租客,或任何有意租住其房屋的人士,并且必须以书面形式告知。

在取得租客同意的前提下(租客不应当不合理地拒绝),房东有权带买家看房。

房产卖出后,前房东必须告诉租客谁是新业主,以及他们何时交割。新业主必须告诉租客他们的名字、如何与他们联系以及租户必须如何支付租金(例如,新的银行帐号)。房产售出后,属于原房东的押金权益将转至新房东。如果原房东想对押金提出索赔,则需要在交割日期之前提出索赔(或者是获得居住权的日期,如果早于交割日)。

#### 租赁服务处需要知道什么?

如果我们保管押金,那么我们需要知道何时会有新房东。新房东和前房东都必须填写并签署“房东/代理人变更表”。我们随后将把新房东的名字加入我们的押金记录。

#### 抵押销售是否有特殊规则?

当抵押人或新业主接管租赁时,根据《住宅租赁法》,他们将享有与房东相同的权利,但有一个例外。如果是固定租约,银行或抵押人可以如终止无固定租约的有关规定那样发出搬离通知,但有一些例外。如果抵押人获得房屋所有权,那么租客也有权像无固定租约的有关规定那样要求终止固定租约。租客和新房东的其他权利保持不变。

### 当合租人之间发生争执时,租赁服务处可以介入吗?

不行,我们无能为力。我们只能帮助解决租客和房东之间的问题。但是,请记住,如果您搬入一套出租房并与其他合租人一起签署租赁协议,那你们将共同承担租约的全部责任。这称为连带责任。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,无论是哪个租客未付房租或造成了损坏。社区法律中心、公民咨询局和学生住宿顾问可以就合租人关系提供建议。

#### 房东可以拒绝把房屋租给某人吗?

房东不能根据一个人的婚姻状况、性别、年龄、宗教或肤色等因素决定将房屋租给谁或是否续租给某人。房东也不能因为某人没有工作或领取福利援助而不把房子租给他。如果确实发生这种情况,您可以就这一歧视行为向租赁仲裁庭或人权委员会提出申请。

### 服务性租赁

服务性租赁是指作为合同或雇佣条款的一部分,雇员从雇主处租住房屋。服务性租赁受《住宅租赁法》的保障,但《法案》对提前支付租金和终止租赁有特别规定。

#### 租金支付

如果房东直接从租户的工资中扣除租金(租户是他们的雇员),则特别规定适用。我们的网站[tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)上有更多这方面的信息。

#### 通知期

如果雇佣合同已经结束或终止雇佣通知已经发出,雇员或雇主必须提前两周发出搬离通知以终止租约。该通知中的搬离日期不得早于雇佣合同终止日期。房东在以下情况下可以缩短通知期:

- › 替换当前雇员的同时需要该房屋安置其他雇员。
- › 认为租客会对房屋造成重大损坏。

如果您正在考虑服务性租赁,我们可以给您更多信息和建议。

## 遗漏物品

有时租客在租赁结束时没有拿走所有物品。法律对如何处理遗漏物品制定了一些规则。

- › 房东可以立即处理食品和易腐物品,但他们必须作出合理的尝试去联系租户,安排其取回所有其他遗漏物品。
- › 如果物品未被取走,房东应作出合理的尝试为物品估价,并且:
  - 如果搬动、存储和出售的成本大于销售收益,则可马上处理这些物品(个人文件除外)
  - 如果物品的价值大于搬动和存储的成本,房东必须将物品存放至少35天,此后可以以合理的市场价格将其出售。
- › 房东必须安全地保存房客留下的任何个人文件。35天后无人认领的个人文件如果可行则继续由房东保存,否则必须交给警方。上交文件时,警方必须开具收据给房东。
- › 在物品被处理之前,租户可以随时要求将其取回,但要支付合理的储存和处置费用。
- › 房东可以从销售收入中扣除搬动、储存和处置费用。剩余资金必须交给租赁服务处。
- › 房东可向租赁仲裁庭申请这笔资金以支付租客拖欠的其他款项(如租金、损坏或清洁费用)。
- › 房东可随时就如何处理这些物品向租赁仲裁庭申请法庭令。



# 寄宿屋

本节说明寄宿屋的房东和租客的权利和义务。租住寄宿屋不同于其他住房租赁，规定有所不同。

## 什么是寄宿屋？

寄宿屋是包含一个或多个寄宿房间以及共用设施的住宅场所，至少同时由六个租客租住或意图租住。

寄宿屋租约意味着寄宿房屋的租赁将持续或打算持续28天或更久。租客占用特定的睡眠区域，有权共同使用寄宿屋的各类设施。

## 押金

寄宿屋的房东可以要求最多相当于四周租金的押金，并且必须向租客开具收据。寄宿屋的房东必须在23个工作日内将押金交给租赁服务处，除非押金只相当于一周或更短时间的租金。如果押金只相当于一周或更少的租金，而房东在租赁结束时不合理地扣押这笔钱，那么租客可以向租赁仲裁庭申请退还押金的法庭令。

如果您对押金有任何疑问，请致电0800 737 666。

## 租金

- › 寄宿屋租客必须按时支付房租。
- › 寄宿屋房东可以加租，但必须提前28天发出书面通知。

## 租赁协议

寄宿屋的房东必须向租客提供书面租赁协议。除了第8页列出的信息外，协议中还应包括：

- › 租约是否将持续28天或更久
- › 房东的一个或多个电话号码
- › 寄宿房间号码
- › 是否还有其他租客共住一个房间，如果有的话，有几个
- › 租金中包括的房东提供的服务（如果有的话）
- › 消防疏散程序
- › 关于租赁是否是联合租赁的声明，如果是，则说明租赁协议中包括的其他寄宿房间租客的姓名

- › 如果房屋由房东以外的人管理，则列明该人士的姓名和联系地址（包括电话号码）
- › 一份单独签署的声明，披露房屋的保温隔热状况
- › 声明房东在2021年7月1日之前已经或将要达到健康住宅标准的声明。这份声明可与健康住宅合规声明合二为一，使用一个签名。

## 住宿规则

寄宿屋的房东可以制定有关使用和共享住所及其提供的服务的住宿规则。

规则副本必须在租赁开始时提供给租户，还应当始终在住所内张贴展示。如规则有所改变，房东必须发出七天书面通知。

寄宿屋的租户可向仲裁庭申请法庭令，以宣布：

- › 住宿规则不合法
- › 规则应以特定的方式实施、进行调整或搁置。

## 锁具

寄宿屋的房东必须：

- › 提供并维持足够的锁具以确保住所的安全状况合理
- › 确保租户能够随时进入其房间、厕所和浴室设施
- › 确保房客在合理的时间段内可以随时使用其他设施
- › 如果需要更换、添加或拆除任何锁具，应告知会受到影响租客。

寄宿屋的租客：

- › 未经房东同意，不得对锁具进行任何处置
- › 必须在终止租赁时归还房东提供的全部钥匙。

## 烟雾报警器

寄宿屋的租客负责更换其房间内的烟雾报警器（如果是使用可更换电池的老式烟雾报警器）的电池。房东负责维护寄宿屋公共区域的烟雾报警器。

## 进入权

寄宿屋的房东有可能随时进入寄宿屋。

以下情况，寄宿屋的房东可以不经通知进入寄宿房间：

- › 在进入当时，或即将进入之前，获得了租客的同意（如果房间不止一人居住，则任一租客同意即可），或
- › 如果房东有理由相信有紧急情况，或危及生命或财产的严重情况，必须立即进入解决问题、消除风险，或
- › 为了提供房东和租客都同意的服务而进入，前提是符合协议或住宿规则所订立的条件，或
- › 根据租赁仲裁庭的法庭令。

在某些情况下，寄宿屋的房东在向租客（或合住同一房间的租客中的任一位）发出24小时通知后，可以进入寄宿房间。这包括：

- › 进行房间检查，如果此前四周内未曾因同一原因进入
- › 进行房间检查，如果房东认为租客已经放弃居住该房间，或者以其他方式违反了《法案》
- › 带潜在租客或买家看房
- › 房东必须进入房间才能履行《法案》所规定的义务
- › 检查房东要求租客完成或者租客同意完成的修理工作
- › 带注册估价师、房地产经纪或准备撰写房屋报告的建筑检查员看房
- › 为了达到烟雾报警器要求或健康住宅标准
- › 进行冰毒测试（必须事先告知租客测试目的）。

进入寄宿房间时，房东：

- › 不得干涉租客的任何财物，除非为了完成进入房间的目的而不得不为之
- › 行事态度合理谨慎
- › 未经法律授权，不可采取或威胁采取强迫手段
- › 在房间内的逗留时间不得长于完成进入房间的目的所需的时间。

## 终止租赁

寄宿屋的租客可以终止租赁，但要提前48小时通知房东。

以下情况，寄宿屋的房东可以终止租赁：

- › 可立刻终止的情况为，如果租客已经或威胁将要：
  - 严重损坏房屋，或
  - 危及人员或财产，或
  - 严重侵扰其他住客
- › 如果租客有以下情况，则可发出48小时搬离通知：
  - 租客未在收到催缴通知后10天内交齐拖欠的租金
  - 租客已经或允许将住所用于非法用途
  - 租金拖欠，并且房东在检查房间并尽可能与租客联系后，有充分理由认定租客已放弃居住该房间
- › 如果是服务性租赁，则搬离通知期为14天
- › 在任何其他情况下，搬离通知期为28天。

# 术语表

术语	释义
遗漏物品	租客搬出后未带走的物品。更多信息请见第22页。
邮件送达地址	房东或租客以书面形式提供的、可以邮寄(即使在租赁结束后)有关租赁的所有正式文件的地址。房东和租客必须提供实际地址,还可以提供邮政信箱或电子邮件地址作为邮件送达的附加地址。
自动转账付款	指某人安排其银行定期从自己的银行帐户转账付款。
寄宿屋	指寄宿屋租客所居住的住所。有关《法案》的适用性说明,请参阅第23页。
押金交送表	房东和租客将押金交送到租赁服务处保管时使用的表格。
押金退款表	租客搬离时,房东和租客用来从租赁服务处取回押金的表格。
动产	房东提供的诸如窗帘、冰箱或洗衣机之类的可以移动的东西。
赔偿	支付给房东或租客的以弥补任何损失或损坏的款项。
污染物	《法案》基于其目的在规则中认定为污染物的任何物质,包括甲基苯丙胺(冰毒)。
被污染	在出租物业的某一部分出现了含量高于相关认定的最高可接受水平的污染物。
强制执行	MBIE首席执行官有权下令租约合规与调查团队签署诸如“强制执行”等自愿协议,以迫使当事方遵守《法案》及其规则或租赁协议所规定的义务。如不服从“强制执行”协议,将受到处罚。
固定期租赁	合同将持续到租赁协议所规定的日期,到期时,除非房东和租客另有约定,否则租赁自动转为无固定期租赁。
健康住宅标准	于2019年7月1日成为法律的新规定——《2019年住宅租赁(健康住宅标准)条例》。合规要求自2021年7月1日起。
连带责任	租赁协议中列出的所有租客均对租赁负有共同责任。更多信息请见第9页。
放租中介	指在日常工作中作为代理人将物业出租以获取酬劳的人。他们可能是物业经理或房地产经纪等。
市场租金	其他人在相似地区为同一类型的房屋所支付的租金水平。
调解	调解员帮助房东和租客解决问题的会议或电话。
要求解决问题通知书	也称为14天通知,给予对方14天的时间解决存在的问题。
无固定期租赁	合同协议未确定租赁时间长短。如果租客想要终止租赁,必须至少提前28天发出搬离通知。如果房东出于《法案》所允许的原因需要终止租赁,必须至少提前63天或90天以书面方式向租客发出搬离通知。有关终止无固定期租赁的更多信息,请参阅第19页。
房屋检查报告	租赁开始时由房东和租客所共同完成的房屋检查的书面记录。最好能包括照片。参见第9页。
安静的享受	指房客得到房东尊重的、享有安宁和隐私的合法权利。
预交租金	指租客为未来某一个时段(不超过两周)所支付的租金。例如,租客于5月1日所缴的两周的租金,支付的是5月1日至5月14日期间的租住费用。下一次交租时间为5月15日。

术语	释义
报复性搬离通知	指房东因为租客进行投诉或采取某些有法律依据的行动而向其发出搬离通知以终止租约。
租赁	指业主让另一个或一群人入住某个处所以换取租金。
租赁仲裁员	租赁仲裁庭的独立人士, 该人会听取您的意见, 并就争议结果作出裁决。
租赁协议	指房东和租客在租客搬入之前签署的书面协议, 使大家明确彼此达成一致的内容。
租赁仲裁庭	类似于法院的机构, 就如何解决房东和租客之间的问题做出裁决。
仲裁庭法庭令	租赁仲裁庭作出的、各方都必须服从的书面裁决。
非法民居	有租客居住在内, 但由于房东未遵守《法案》所规定的某些义务而依法不能作为民居, 或由于房东未能遵守《法案》所规定的义务导致了该住所为非法住宅。
磨损	指人们居住于房屋中时会发生的普通情况, 比如地毯变旧或墙壁上出现细小划痕。
修理工作调解令	对房屋进行维修或在房屋内进行修理工作的指令。
书面通知	房东或租客致信对方, 知会将要发生的诸如搬离或加租等事宜。



## 与我们联系

如果您有关于押金的问题,请拨打免费电话  
**0800 737 666**联系我们。

我们的网站可以为您提供更多有用的信息。请记住,  
您也可以下载我们所有的表格。

我们努力使本指南尽可能准确。然而,它并非涵盖  
一切,且不同于获得法律建议。

如果您需要更详细的信息或具体建议,请拨打免费  
电话**0800 TENANCY (0800 836 262)** 联系我们。



**Te Kāwanatanga o Aotearoa**  
New Zealand Government

TENS 4285