



# 業主簡要指南

## 目錄

我必須履行的新義務是什麼？	2
維修標準是怎樣的？	2
維修標準是否適用於所有私人租賃？	3
承租人不能向 <b>prhp</b> 提出申請的原因？	3
承租人可否在我知道有問題之前向 <b>prhp</b> 提出申請？	4
如果我拒絕修理會怎樣？	5
我的承租人已經向 <b>prhp</b> 提出申請——現在會怎樣？	5
什麼是仲裁？我有機會選擇仲裁嗎？	6
我的案子已經被轉交給委員會——現在會怎樣？	7
我收到了一張傳票——我是否必須出席聽證會？	7
委員會採用什麼樣的程序？	8
宣佈裁決結果之後會怎樣？	10
完成維修工作之後，我是否可以索要減租令減掉的本應支付的租金？	10
如果裁決結果對我不利，我能否提出申訴？	11
聯繫信息	12

**prhp** 製作了這份指南，旨在幫助業主瞭解承租人在向 **prhp** 提出申請之後該怎麼辦。這份指南不可能，也不準備全面闡述《2006年蘇格蘭住房法》在私人租賃的維修方面所做的修改。這些法律包含在《2006年蘇格蘭住房法》和《2007年蘇格蘭私人租賃住房專門小組（申請與決定）條例》SSI 第 173 號之中。

## 我必須履行的新義務是什麼？

從2007年9月3日起，私人租賃的業主有義務確保出租的房屋符合基本維修標準，即“維修標準”。如果出租的房屋不符合這個標準，而業主拒絕實施必要的維修，承租人可以向**prhp**提出申請，讓私人出租房屋委員會（簡稱“委員會”）裁決業主是否未履行義務。然後委員會可以責令業主實施必要的維修。如果業主拒不服從，可能受到程度不同的處罰。

## 維修標準是怎樣的？

這條標準相當基礎。符合下列情況的房屋即達到了維修標準：

- a) 不漏風，不漏雨，此外在所有其他方面也都基本適合人類居住，
- b) 房屋的結構和外觀（包括排水管、簷槽和外部管道）完好並能正常使用，
- c) 房屋中的供水，煤氣和供電系統安裝齊全並且衛生設施、房屋供暖以及熱水可正常使用，

- d) 業主根據租約提供的任何設備、裝置和用具完好並能正常使用，
- e) 業主根據租約提供的任何傢具能按照其原用途安全使用，並且
- f) 房屋具備適當的火災檢測和火警裝置，以備在發生火災或疑似火災的時候使用。

### 維修標準是否適用於所有私人租賃？

《2006年蘇格蘭住房法》（簡稱“2006住房法”）規定了適用維修標準的租賃情況。維修標準適用於大多數私人租賃（包括特約經銷酒吧），不過也有例外。居住安排不屬於維修標準涉及範圍。

以下租約的承租人不能向**PRHP**提出申請：

- 蘇格蘭保障租約或蘇格蘭短期保障租約；
- 地方政府保留或購買、用於拆遷安置的房屋租約；
- 農地租約或佃農農場；
- 1886 至 1931 年《蘇格蘭小地主法》適用的租賃土地上房屋的租約。

以下情況承租人不能向**PRHP**提出申請：

- 業主是地方政府
- 是註冊社會業主
- 是蘇格蘭住房局（**Scottish Homes**），或者
- 是蘇格蘭水資源局（**Scottish Water**）。

**PRHP**不受理以下情況的案件：

- 需要實施的維修工作不屬於維修標準的範圍；
- 租約最初簽了三年或更久，維修由承租人負責；
- 需要實施的維修工作是承租人或承租人家庭的成員造成的，或者是第三方的錯誤行為造成的；
- 房屋在被火災或風暴、洪水或其他無法避免的事故摧毀或損壞之後需要重建或修復；
- 施工涉及承租人有權從房屋拆走的物件的維修或維護。

我的承租人可否在我知道有問題之前向**PRHP**提出申請？

不行，在向 **prhp** 提出申請之前，承租人必須先通知您需要做的工作，讓您履行維修標準的義務。承租人還必須給您留出合理的施工時間。多少時間才算“合理”取決於工程的性質和各方面的情況。例如，如果承租人的臥室天花板漏雨，就應該迅速修理，相比之下，室外排水管偶爾堵塞的維修緊急程度就要低一些。

## 如果我拒絕修理會怎樣？

如果您不進行維修，那麼您的承租人可以申請**prhp**裁決您未履行義務，從而確保房屋達到維修標準。委員會如果認為您沒有履行義務，可以頒發一份命令，即“維修標準強制執行令”（RSEO），責成您進行維修。

## 我的承租人已經向**PRHP**提出申請——現在會怎樣？

主管收到有效申請後，有**14**天的時間決定是該把申請轉交給委員會，還是應該駁回。有效申請只有在下列情況才能駁回，即主管認為申請屬於無理取鬧或者內容過於瑣碎，或者承租人不久前已經提出了完全一樣或非常相似的申請，或者糾紛已經解決。

如果“雙方當事人有希望自己解決糾紛”，主管有權暫緩將案子交給委員會。例如，如果雙方之間存在可以澄清的小誤會，那麼這樣做就是恰當的。**prhp**還可以讓雙方選擇**仲裁**。

## 什麼是仲裁？我有機會選擇仲裁嗎？

仲裁是非正式的解決糾紛的方法，該方法避免了正式手續中常常出現的壓力、時間耗費以及對情緒的影響。**仲裁具有實用、保密、迅速和免費的特點。**只有在雙方都同意的情況下才能選擇仲裁。由於承租人先與 **prhp** 取得聯繫，所以您只有在承租人已經同意仲裁時才能選擇仲裁。您會收到一封信，信內有一份申請的複印件，信上會尋問您是否願意通過仲裁解決問題。如果您願意嘗試仲裁，**必須**在信內指定的日期前回信。如果不回信，表示您默認不願參加仲裁，那麼申請會被交給委員會。另外有一份手冊專門介紹仲裁的過程。如果您選擇仲裁，會收到仲裁日期、時間和地點安排。如果仲裁未取得結果，那麼申請會交給委員會受理，就像您們從沒有嘗試過仲裁一樣。

## 我的案子已經被轉交給委員會——現在會怎樣？

如果您選擇不要仲裁，或者仲裁沒有效果，那麼**案子會被交給委員會**。您會收到一份“**遞交通知**”，確認案子已遞交，同時尋問您是否希望出席聽證會，或者是否希望遞交書面申述。如果您願意，您可以同時選擇以上兩種方法。您的承租人也會獲得同樣的選擇權。在您決定不出席聽證會之前請務必三思。記住，如果您選擇不出席，就不能對承租人在聽證會當天提出的任何問題做出回答，委員會沒有機會問您任何問題。出席聽證會意味著您能夠在那一天提供盡可能多的證詞。記住，**您必須在通知指定的日期前給委員會答復**。如果您需要更多時間，必須聯繫委員會，向他們申請，並簡要解釋為什麼需要更多時間。如果您想更改或補充書面申述，可以在聽證會前**5**個工作日內寫信告知委員會。在這個期限之後，您仍可以修改書面申述，但是必須得到委員會的許可。

## 我收到了一張傳票——我是否必須出席聽證會？

是的。委員會有權提問，或者要求您出席聽證會或出據文件或證詞。如果收到委員會要求您出席或提供更多證詞的通知，**您必須遵守**這個要求，否則就是犯了刑事罪，可能被罰款。故意向委員會提供虛假證詞也是犯罪。

## 委員會採用什麼樣的程序？

聽證會之前，委員會會對出租的房屋進行**檢查**，瞭解承租人投訴的問題。這項檢查通常在聽證會的同一天進行。委員會只會調查承租人提出的問題，而不會對房屋進行全面檢查。不過有時候，檢查中可能會有另一個相關的問題暴露出來。委員會如果覺得適當，有權對申請涉及問題以外的事情提問。如果出現新的問題，可以修改原來的申請，也可以另外提交第二份申請。如果發生這種情況，委員會會給您和承租人指示，告訴您們需要做什麼。

**聽證會**通常在距離出租的房屋合理範圍內的地點公開舉行。如果您有特殊的原因希望私下舉行聽證會，必須提前寫信給委員會，說明原因，請他們不要公開舉行聽證會。委員會會決定是否准許您的要求。

您可以自己陳述案情，也可以請代理人替您陳述。您有機會向委員會闡述承租人提出的維修問題，如果您願意，也可以請證人出庭。您可以向承租人提問，也可以向承租人方的所有證人提問。委員會會決定您的聽證會採用哪種程序，委員會主席會向您解釋具體過程，以及您什麼時候可以發言和提問。不要害怕出席聽證會——聽證會程序並不十分正式，主席會確保您瞭解具體過程。

所有出席聽證會的人都應該舉止禮貌、得體。委員會有權將任何擾亂秩序的人逐出聽證會，包括當事人和其代理人。

如果您不出席聽證會，那麼，只要委員會認為您已經收到聽證會的通知，就可以在您不在場的情況下召開聽證會。

委員會通常不會在當天宣佈**裁決結果**，而是在聽證會後不久連同裁決的理由一起寄給您。

## 宣佈裁決結果之後會怎樣？

如果委員會裁決您未履行義務，那麼委員會必須頒佈一份“**維修標準強制執行令**”（**RSEO**），要求您實施必要的維修。委員會必須規定維修實施的期限，不過您至少會得到**21天**的時間。**RSEO**可能會規定委員會要求您採取的具體措施，或者委員會也可能讓您自行決定如何實施維修。

拒不遵守**RSEO**的行為是違法的。在**RSEO**有效期間將房屋轉租給別人也是違法行為（除非有委員會的許可）。

規定期限結束後，委員會會執行進一步的檢查，必要時會再一次召開聽證會。如果委員會認為您沒有執行**RSEO**，會送達一份**地方政府失職通知**，並決定是否頒佈“**減租令**”。減租令可減少租約中應付的房租，減少的數額由委員會決定，最高可達**90%**。減租令對租約的其他方面均不構成影響。減租令在最終決定執行此命令的日期後**28天**之後生效。

## 完成維修工作之後，我是否可以索要減租令減掉的本應支付的租金？

不行。減租令有效期間承租人只需支付縮減的租金。業主不能要求承租人補償租金損失。

如果裁決結果對我不利，我能否提出申訴？

可以。您可以在收到裁決結果後的21天內向治安官提出申訴。您可以對以下決定提出申訴：

- 委員會對承租人申請的裁決；
- 委員會更改或撤回RSEO的決定；
- 委員會對您未執行RSEO的裁決；
- 委員會頒佈減租令的決定；
- 委員會撤回減租令的決定；
- 委員會拒絕頒發證書證明維修已完成的決定。

如果裁決結果對您有利，您的承租人也有權提出申訴。申訴的方法是向治安官法庭提出簡要申請。關於如何提出申訴，請聯繫出租房屋所在轄區的治安官法庭的書記員。例如，如果出租房屋位於 **Dundee**，就應該聯繫 **Dundee** 治安官法庭的書記員。

## 聯繫信息

如果您希望詳細瞭解**prhp**，請聯繫我們：

Private Rented Housing Panel (**prhp**)

3rd Floor

140 West Campbell Street

Glasgow G2 4TZ

電話：0141 572 1179

電郵：[admin@prhpscotland.gov.uk](mailto:admin@prhpscotland.gov.uk)

網站：[www.prhpscotland.gov.uk](http://www.prhpscotland.gov.uk)

© Crown copyright 2007

RR Donnelley B53017 11/07 (Chinese)

如需更多手冊，請聯繫

Blackwell's Bookshop

53 South Bridge

Edinburgh

EH1 1YS

電話訂閱或諮詢

0131 622 8283或0131 622 8258

傳真訂閱

0131 557 8149

電郵訂閱

[business.edinburgh@blackwell.co.uk](mailto:business.edinburgh@blackwell.co.uk)

本文件據信是原件的準確再現。