

prhp

承租人

快速指南

目錄

我所租借的房屋需要修理 – 我可以做些什麼？	3
修繕標準是怎樣的？	4
我所租借的房屋無法滿足修繕標準 – 我能否申請 prhp ？	5
我認爲自己符合申請條件 – 我接下來需要做些什麼？	7
一旦我遞交申請，接下來會發生些什麼？	9
我的案子已經提交給了委員會 – 接下來會發生些什麼？	11
在決議發佈後會發生些什麼？	14
如果對結果不滿意我能否進行上訴？	16
聯繫方式	17

本指南由prhp製作，用於幫助那些希望申請prhp的承租人。本指南無法，也不準備面面俱到地介紹《2006住房（蘇格蘭）法》中與私營租借相關的內容。本立法隸屬於《2006住房（蘇格蘭）法》以及《2007私人租房評審小組（申請及決議）（蘇格蘭）法規SSI第173號》。

我所租借的房屋需要修理-我可以做些什麼？

從2007年9月3日起，屬於私人租借部門的房東有責任確保您所租借的房屋符合修繕的基本要求，即“修繕標準”。如果您認為您所租借的房屋未達到該標準，並且您的房東拒絕採取相應的修繕措施，您可以申請 **prhp**，從而使私人租房評審委員會（“委員會”）做出您的房東是否未履行其職責的評估。該委員會可以強制規定您的房東進行必要的修理。如果您的房東拒絕進行修理，則委員會將對其採取相應的處罰。

修繕標準是怎樣的？

該標準十分的基礎，如果某房屋滿足以下條件，則其符合修繕標準：

- a) 該房屋不漏風不漏水，符合人類居住的其他基本條件，
- b) 該房屋的結構及外觀（包括污水管、引水槽以及外部管道）完好並可正常使用，
- c) 該房屋供水，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) 租賃合同中由房東提供的固定設備、裝置以及家用電器應完好並可正常使用，
- e) 租賃合同中由房東提供的家具應能按照其原用途安全使用，並且
- f) 該房屋應能監測出火災隱患並能在發生火災或可能發生火災時給予警示。

我所租借的房屋不滿足修繕標準 – 我能否申請prhp？

《2006住宅（蘇格蘭）法（2006法令）》規定了修繕標準適用的租賃範圍。它適用於大多數屬於私有租借部門的租賃（包括酒廠契約酒店），但是仍有一些特例。同樣，如果您有違犯租賃合同的行為，則您也無法申請prhp，因為該行為不屬於修繕標準所涵蓋範圍。

您無法申請prhp如果該租賃行為屬於：

- 受保護的蘇格蘭租賃或受保護的短期蘇格蘭租賃，
- 當地政府保留或購買的用於替代損毀房屋的租賃房屋；
- 農業租賃或小片農地租賃；
- 適用於1886至1931年《小土地擁有者（蘇格蘭）法》的租賃房屋。

您無法申請prhp如果您的房東是：

- 地方政權
- 已註冊的社會房東
- 蘇格蘭住房管理部門，或
- 蘇格蘭自來水供應部門

如果您屬於以下情況，prhp將無法幫助您：

- 所需的修繕工作不包括在修繕標準的條款中；
- 您原始的租賃合同為三年或以上時間並且您負責修理工作；
- 所需的修繕工作由您、您的家人或第三方的錯誤所導致；

- 當您的房屋被火災、暴風雨、洪水或其他無法抗拒的意外事件所損毀或損壞而需重建或恢復；
- 所做的工作與某些物品的修理或維護相關，該物品為您有權將其從房屋中移除的物品。

我認爲自己符合條件-接下來我可以做些什麼？

首先，您應告知您的房東需要處理的工作以確保您的房屋可以符合修繕標準。只有在您完成了上述步驟後，您才可以進行申請。您應詳細地告知您的房東問題之所在——而不能僅僅只給一個概括性的描述如“我的房子不符合修繕標準”。您應該告知需要處理的工作（您可以從prhp網站上獲得書信的樣本或者從prhp處獲得一份書信樣本的拷貝。）

接下來您需要留出合理的時間來給您的房東執行所需工作。所謂的“合理”時間取決於工作的性質，以及所處環境。例如，您臥室的天花板漏水，那麼要求房東儘快解決這個問題就是合理的請求，相對而言，外部排水溝有時出現堵塞而需要修理的情況則並不那樣的緊急。

如果您的房東拒絕執行該工作，則您可以申請prhp。您必須進行書面的申請。prhp的申請為免費的，並且您無需為您的房東所應承擔的費用負責。您可以從我們的網站或辦公室獲得申請所需表格。該表格會指導您填寫所需的信息。表格上附有教您該如何去做的指導性說明。我們為您準備了不同語言和格式的指導性說明。但是，您的申請必須以英文形式提交，或附以經過認證的翻譯。

您可以親自處理您的申請或將其交付給代理人。請告知我們您是否希望我們直接與您的代理人進行聯繫，或您是否

希望我們在申請表格相應的方框中劃勾，從而繼續將所有的信件送至您手中。

您**必須**在申請中附帶一份您的**租約、租賃協議或租借登記**（如果您有）。如果您沒有以上文件，則您應盡可能多的提供關於您租賃行爲的資料。

您還**必須**在申請中附帶您的**證據以證明您已將申請中所應執行的工作告知您的房東**。該證據可以是您寄至您房東書信的副本（附以郵寄證明）。該方法是證明您已告知您房東的不錯選擇。但是我們同樣接受證實您已發出通知的其他證據。

一旦我遞交申請，接下來會發生些什麼？

一旦我們收到有效的申請，主席會在收到申請的14天內做出是否將該申請提交給委員會或者是否將該申請駁回的決議。有效申請僅在主席認為該申請難以處理或太過瑣碎，或者您已在近期做出相同或相似的申請，或者該爭端已被和解的情況下被駁回。**如果您的申請被駁回，則您可以在被告知該決議的21天內向司法執行官提出上訴。**

對於“雙方當事人有希望自己解決爭端”的案例，主席有權利推遲將其提交給委員會的時間。

例如，當該爭端僅因一個可以找出的簡單錯誤所導致，則該方法顯得較為合理。

prhp同樣提供**調解**的選項。調解是一種解決爭端的非正式方法，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。**調解具有實用性強、保密性好、快速且免費**的特點。調解僅在雙方均同意的情況下進行。對於調解過程的詳細說明，我們為您準備了專門的宣傳手冊。**如果您希望通過調解的方法解決爭端，請在申請表格的相應方框中劃勾。**如果您選擇調解，則我們將聯繫您並安排調解的時間。如果進行調解後問題仍未解決，委員會將假定調解未發生，而以調解前的狀態處理您的申請。

我的案子已經提交給了委員會 – 現在會發生些什麼？

如果您沒有選擇調解，或調解失敗，則您的案子將會被提交給委員會。您將收到一份用於確認的**提交告知書**並被詢問是否願意參加聽證或者是否希望做出書面的陳述。如果您願意，您可以同時選擇以上兩種方法。您的房東也會被給予同樣的選項。在您決定不參加聽證前請務必三思。如果您選擇不參加聽證，則對於您的房東在聽證當天所發表的任何觀點，您都不能做出回應，並且委員會也沒有機會詢問您任何問題。參加聽證會將會增加您申請成功的可能性，因為您可以在當天提供盡可能多的信息。記住，**您必須按照告知書上所給出的日期回復委員會**。如果您需要更多的時間，請給出一個簡要的解釋來說明您為何需要更多的時間。

如果您希望更改或增加您的書面陳述，您可以在聽證會前的5個工作日內寫信告知委員會。此後，您仍可以更改您的書面陳述，但是僅在委員會同意的情況下進行。

委員會有權利進行調查並可要求您參加聽證會或者要求您出示文檔或資料。如果您收到了委員會要求您出席或提供進一步信息的傳票，則**您必須照做**，否則將被視為違法行為並被罰款。同樣，向委員會提供虛假信息的行為也是違法行為。

在聽證會前，委員會會對您的住所進行實地的**調查**，對您提出問題的地方進行查看。一般，該調查會在聽證會當天進行。委員會僅會對您提出問題的地方進行查看，而不會對您的房屋進行整體的檢查。但是，在某些情況下，調查過程中會暴露出其他相關的問題。在委員會認為有必要的情況下，他們有權利詢問與您的申請相關問題以外的事情。

考慮到新問題的產生，您可以修改您的申請或者重新提交處理新問題的申請。如果出現這種情況，委員會會告知您以及您的房東需要做些什麼。

聽證會將公開進行，其地點與問題住房的距離將會被控制在合理的範圍內。如果您有特別原因希望聽證會非公開，則您需要提前寫信告知委員會其原因並要求聽證會非公開。委員會將決定是否接受您的請求。

您可以親自處理您的案子或將其委託給代理。您可以告知委員會需要修繕的問題之所在，如果您願意，您還可以讓目擊者作證。您可以詢問您的房東問題並可詢問他或她所在方目擊者問題。委員會將會決定聽證會接下來的程序，主席會告知您隨後會發生的事情以及您在何時可以發言並詢問問題。不要對聽證會產生反感——該程序不是十分的正式，主席會確保您已經瞭解現在的狀況。

每一個參加聽證會的人都需注意自己的言行。委員會有權利取消任何人參與聽證會資格，即使該人為當事人或代理人，如果他們不控制自己的言行，也會被取消資格。

如果您並未參加聽證，則若委員會認為您已收到了聽證會相應的通知，他們可以決定在您缺席的情況下進行聽證。

通常，委員會不會在聽證會當天做出決議。該決議將在聽證會後不久同做出該決議的原因一起送至您手中。

在決議發佈後會發生些什麼？

如果委員會判決您的房東未履行其職責，則委員會會做出“**強制執行修繕標準的命令**”（RESO）從而使房東採取相應的措施。委員會需規定解決問題的時間期限，但是**至少應給房東21天的時間**。RSEO

可以包括委員會規定房東所執行的某些特定步驟，或委員會可以交由房東來決定如何進行修繕工作。

不履行RSEO的行為將會受到法律制裁。同樣，在RSEO執行期間內將房屋轉租給他人也是違法的行為（除非委員會給予許可）。

當所給期限到期時，如有必要，委員會會在進一步的聽證後做出檢查。如果委員會認為您的房東未執行RSEO，委員會將正式地向地方當局說明該情況並確定是否做出房租減免的決定。該決定會按照委員會的判決結果減免至多90%的租賃費用。房租減免的決定將在該決定做出的28天後生效。

如果對結果不滿意我能否進行上訴？

可以，您可以在被告知結果後的**21天**內上訴司法執行官。您可以通過上訴來反對如下決議：

- 主席所做的駁回申請的決議；
- 委員會所做的關於承租人申請的決議；
- 委員會所做的改變或撤回RSEO的決議；
- 委員會所做的無法進行房租減免的決議；
- 委員會所做的撤回房租減免的決議；
- 委員會對已完成工作所做出的授予證明的決議。

您的房東對於您所做出的決定同樣有上訴的權利。上訴是指將申請過程的概要提交給州長法庭。如您想瞭解上訴的手續，您應聯繫您房屋所在地州長法庭的辦事員。例如，您的房屋在敦提，則您應該聯繫敦提州長法庭的辦事員。

聯繫方式

如果您想要瞭解關於prhp的更多信息，請聯繫我們：

私人租房評審小組 (prhp)
3rd Floor
140 West Campbell Street
Glasgow G2 4TZ

電話: 0141 572 1170

傳真: 0141 572 1171

Email: admin@prhpscotland.gov.uk

網址: www.prhpscotland.gov.uk

© Crown Copyright 2007

RR Donnelley B52900 08/07 (Cantonese)

Blackwell's Bookshop處您可以索取到更多本手冊

53 South Bridge
Edinburgh
EH1 1YS

電話制訂及詢問

0131 622 8283 or 0131 622 8258

傳真制訂

0131 557 8149

Email制訂

business.edinburgh@blackwell.co.uk