

承租人变更

第一步

申请承租人变更

若需变更承租人，您需联系我们。我们将与您的房东联系，了解他们是否同意。仅能在租金到期日进行承租人变更，而且我们需了解您希望进行变更的日期。我们还需了解将要离开的承租人姓名，以及准承租人的全名（护照姓名）、电子邮件地址、手机号码和当前地址。



第二步

房东同意承租人变更

若房东接受承租人变更，将要离开的承租人需支付更改租赁协议的费用。

第三步

承租人变更信函

一旦收到付款，我们将向所有承租人（当前承租人和新承租人）发送信函，其中列明有关承租人变更的条款。该信函包括原始财产清单入住检查报告副本，这是由于新承租人与其余承租人均需据此对房产状况负责。当前承租人和新承租人均需在此信函上签名。



第四步

背景调查和租住权检查

需对所有新承租人进行全面的背景调查。包括确认他们的收入、获取来自先前房东的推荐说明并根据需要进行进一步检查。我们还需对所有成年租客完成租住权检查，以确认他们在英国拥有租住权。我们通常会查看您的护照和任何适用的签证。此类检查须在租期开始的 28 天内完成，由 Knight Frank 员工亲自进行，若您尚未移居至英国，可在全球范围内进行检查。检查完成后，我们将背景调查信息发送至房东以供批准。

第六步

新租期开始

租期第一天，我们或房东将安排供应商上门拜访，检查烟雾和一氧化碳报警器。若供应商不方便或您的房东自己无法进行检查，我们可能会要求您以书面形式向我们确认，即烟雾和一氧化碳报警器在租期的第一天正常运行。一旦我们确认两种报警器均正常运行并装在正确位置，租赁协议和放弃租住权契据将得到最终确定，同时押金*将移入新承租人名下。请注意，若任何必要检查或文件尚未完成，则不能开始新租期，且当前承租人继续对该房产负责。这也意味着新承租人无法入住。



第五步

入住准备

一旦完成背景调查信息且获得房东批准，新承租人和其余承租人都需签订租赁协议。若承租人变更发生在当前租期的自然结束日期前，当前承租人需签订放弃租住权契据，从而终止之前的租约。在新承租人租赁前，房东也需签署这些文件。

*请注意，若需将原来的部分押金退还给原始承租人，我们只能将资金退还给原始租期开始时支付押金的人。因此，我们需要付款人以书面形式确认其银行信息，然后才能发放资金。

词汇表

ARLA 住宅出租代理协会 (Association of Residential Letting Agents, 简称ARLA) 是英国一家出租代理专业监管机构。	固定装置和配件 指房东在房产内的所有固定装置、配件、家具、物品、地板、天花板或墙面涂料。	财产清单和财产状况明细表 在租赁开始前由独立的清单管理员起草的文件, 有关固定装置和配件的逐项详细报告, 包括其状况和房产的外观状态	在结束租赁时腾空地方并承担该过程的全部成本。	承租人 根据租赁协议的约定条款租赁房产的个人或公司。
中断条款 可写入租赁协议的条款, 允许承租人或房东在固定期限结束前终止合同。	家具齐全 指房产提供所有家具。多数房产都会提供大型家用电器。	连带责任 每个人都有责履行义务并支付所有需个人和共同承担的费用和成本。	配备部分家具 配备部分所需家具的房产, 多数出租房产提供大型家用电器。	租赁期 承租人向房东租赁房产的整个期间。
清算资金 Knight Frank 账户在收到款项的第二个工作日将其视为清算资金。	燃气安全记录 由授权的 GasSafe 注册工程师进行的年度燃气安全检查。需在承租人入住前向他们提供每年更新一次的燃气安全记录。	了解您的客户 (KYC) 检查其是否遵守有关反洗钱的相关法规。	便携式器具测试 (PAT) 对房产内的电器进行测试, 确保全部电器的安全。	租赁协议 房东和承租人以书面合同形式规定的租赁条款 (含租金), 包括原租赁协议的任何延期或续约。
佣金 我们出租房产的报酬, 按租金的百分比时间。在租期时间内, 房东需向 Knight Frank 支付佣金。	担保人 同意就承租人无法承担的任何损失、损坏、成本或其它费用向房东提供担保并赔偿的人, 这是其在租赁协议中需承担的义务。	房东 作为永久产权人或租赁人拥有出租房产的合法权利的的个人或公司。	房产 是指并包括属于房东的建筑物、边界、围墙、花园和附属建筑物的某个或多个部分, 除非在租约中被明确排除在外。若租赁大型建筑物的一部分区域, 则房产包括通用通道和设施。	租赁押金计划 Knight Frank 是租客押金保护计划中的成员, 该计划由租客押金计划 (TDS) 管理。若 Knight Frank 持有押金, 我们将根据TDS条款持有押金。
公司租赁 租赁给公司而不是个人。	主租契 陈述房东对其上级房东所作承诺的文件。若承租人事先知道载于主租契中的承诺, 则这份文件对其具有约束力。	地政局 保存土地所有权记录和房产抵押贷款等费用信息的政府机构。	租赁权 为确定承租人在英国的租住权所进行的检查。	地契 描述房产、所拥有土地与相关权利和条件的文件。
同意出租 房东需确保承租人、租赁人、永久产权人、共同所有人、贷款人、承保人或上级房东同意出租。	定金 限时锁定房产并将其从市场下架的费用。此费用将在房东接受出价后收取。	发售 开始向客户发放房产广告。可通过互联网门户 (如 Rightmove、OnTheMarket)、印刷制品、社交媒体和手册等形式进行。	背景调查 检查承租人、准许居住者和担保人的信用、收入和先前房东证明的过程。	公用事业 指通常由多家供应商向房产提供的水、燃气和电力等服务。
承包商 受雇于 Knight Frank 的个人或公司, 从事特定项目。	住房卫生安全评级系统 (HHSRS) HHSRS 是评估英格兰与威尔士住宅房产卫生安全风险的官方程序。	租赁权 固定时期内在房产内居住及占有房产所在土地的权利, 通常为 99、125 或 999 年。	背景调查费 进行背景调查的费用。	增值税 所有费用均按现行税率征收增值税。
押金 在租赁期间, 代理或房东以利益相关者身份持有的款项, 以防承租人未能履行租赁协议条款。	多人合租 (HMO) 若房产由三位及以上来自不同家庭的承租人租赁, 房东须办理某些手续以遵守法律。	地方当局 负责区或镇内所有公共服务和设施的官方组织。他们收取市政房产税。	续约选择权 经房东同意, 承租人选择将租约延长一段固定期限。	零押金担保 (ZDG) “零押金担保”通过 Zero Deposit (ZD) 平台进行销售, 由 Great Lakes Insurance SE 提供, 承租人可 (选择) 购买, 用于替代押金, ZD 为 Global Property Ventures 有限公司的商标名。有关 ZDG 的条款和条件详见由 ZD 向房东和承租人提供的 ZDG 文件。
损坏费用 租赁到期时, 承租人因造成损坏或未能履行租赁协议条件而支付的费用, 将从退还给承租人的押金中扣除。	清单管理员 由房东或代理代表房东指定的个人或公司, 在租赁开始前编制财产清单和财产状况明细表, 并在租赁开始以及租赁终止时进行相关检查。	非本地居住房东 (NRL) 一年内在国外居住六个月以上的房东。	租金 承租人在租赁期间向房东支付的总金额, 通常不包括公用事业费和市政房产税。	
能效证书 (EPC) 显示房产能源效率的证书。该证书可表明燃料费金额, 提供两张图表: 能源效率与环境影响。每项评级从 A 级到 G 级 (A 级为最佳), 有效期为十年。目前出租 F 级或 G 级房产属于违法行为。		通知 根据租赁协议送达房东或承租人。	利益相关者 指持有押金的人 (通常为 Knight Frank); 只有在租赁结束时, 经房东和承租人书面同意, 才能对押金进行扣除。	
		居住者 指获房东或承租人授权居住在房产内的任何人。居住者不享有承租人权利; 从法律的角度来讲, 承租人有责任	以合同为准 在交换合同前, 条款不具有法律约束力。	
			上级房东 拥有房产权益的人, 在房东对该房产的租赁到期时, 其有权占有该房产。	