

● 英国で賃借人が支払う手数料の内容を厳格化する法律が施行

英国で6月、イングランドを対象に、賃借人が支払う手数料の内容を厳格化する法律が施行された。

この法律は、イングランド全体で450万世帯（全世帯の約20%）を占める民間賃貸住宅市場の公平性、透明性の向上と家賃の低廉化をめざし、家主(landlords)及び賃貸仲介業者(letting agents)に対し、入居者(tenants)から不必要に手数料をとる行為を禁ずるものである。法律は2019年2月12日に成立し、同年6月1日から施行された。

家主及び賃貸仲介業者は、6月1日以降に契約した入居者からは、次に含まれるもの以外のお金を取ることが出来なくなる；家賃(rent)、敷金(tenancy deposit)、手付金(holding deposit)（最大で家賃1週間分まで）、中途解約金（入居者が解約を希望した場合）、光熱費、通信費（TV契約料を含む）、地方税(council tax)、家賃の延滞料、鍵の交換費用（鍵の紛失時）。またこの法律により、敷金の額は最大で家賃の5週間分（年間家賃5万ポンド以上の場合は6週間分）に制限される。

違反に対する罰則は、初回であれば罰金最大5,000ポンドである。5年以内に再度違反の場合は刑事罰となり、同時に罰金の上限がなくなる。

英国政府は、この法律の施行により、入居者が家主及び賃貸仲介業者に支払う金額がイングランド全体で240万ポンド（1世帯あたり70ポンド）削減されることを期待している。

英国メディアの報道によると、この法律により、契約更新料(renewal fees)、身辺調査費(referencing fees)、信用調査費(credit check fees)、内覧料(Viewing fees)、立ち合い(inventory checks)費用、退去時の清掃費用などを入居者から取ることが出来なくなるという。なお、同様の法律はスコットランドでは2012年から施行済である。ウェールズでは今年の9月からの施行を目指しているという。

英国では、日本で言うところの賃貸仲介手数料に相当するものがなく、仲介業者と契約して手数料を支払うのは家主である。家主が負担するか、入居者が負担するかという違いはあるにせよ、公正な賃貸住宅市場を実現するため、支払う手数料の内容を厳格に規制する英国の制度は、注目に値する。

(参考)

- Ministry of Housing, Communities & Local Government "Tenant Fees Act"
(<https://www.gov.uk/government/collections/tenant-fees-act>)
- Ministry of Housing, Communities & Local Government "New law protecting tenants comes into force today", 1 June 2019
(<https://www.gov.uk/government/news/new-law-protecting-tenants-comes-into-force-today>)