

المستأجر الخاص: اعرف حقوقك

تخص: إنجلترا
يونيو 2021

ما هي حقوقي إذا شاركني آخرون

ماذا لو لم يكن للمالك رخصة أو لم يتقدم بطلبها؟

- قد تُفرض على المالك غرامة ويؤمر برد إيجار 12 شهراً للمستأجرين حتى يتقدم بطلب رخصة. ويُمنع من إخلاء المستأجرين بالمادة 21 التي تجيز الإخلاء دون سبب.
- وللمستأجر أن يتقدم بطلب لإصدار أمر باستعادة الإيجار في غضون عام من انتهاء رخصة العقار على هذا النموذج www.generationrent.org/rro_applications.
- وإذا لم تستوفى معايير الترخيص، للمستأجر أن يلجأ إلى إدارة الصحة البيئية في مجلسه المحلي لإجراء تقييم لمنظومة تقييم صحة وسلامة الإسكان.
- راجع المجلس لتتأكد إذا كان المالك قد تقدم ومتى تقدم بطلب الحصول على رخصة.

الفواتير

يجب على كل شخص ورد اسمه في فاتورة المرافق أن يسدد نصيبه منها قانونياً. وإذا تخلف أحد رفاق السكن عن سداد نصيبه، فإن سداد تكلفته متروك للمستأجر/للمستأجرين الآخرين. وإذا بقيت ديون، كان من حق المالك قانونياً أن يطلب سدادها من أي شخص في العقار ولو لم تكن ديونه هو. وتوجد تطبيقات مثل Acasa تساعد رفاق المسكن في إدارة سداد الفواتير.

خلافات رفاق المسكن

إذا كان التحدث إلى رفاق المسكن لا يجدي نفعاً في تسوية الخلافات بينهم، يجوز للمستأجرين أن يتحدثوا إلى المالك. وإذا كانت تحذيرات المالك لا تجدي نفعاً، يجوز للمستأجرين طلب الإخلاء. وهذا صعب لأن المالك وحده يستطيع إنهاء الإيجارات المشتركة لجميع المستأجرين مرة واحدة. وإذا كانت الإيجارات منفصلة، يمكن طرد الساكن الذي يسبب مشاكل دون أي تأثير سلبي على المستأجرين الآخرين.

المساعدة في الخلافات الشديدة:

إن كانت الخلافات تعرض أشخاصاً لخطورة بدنية أو عاطفية أو مالية، يمكن اللجوء إلى الشرطة أو المجلس.

المعلومات الواردة في هذه الورقة صحيحة وقت النشر. للمزيد من المساعدة، يرجى زيارة www.generationrent.org/find_expert_advice

- إذا أضيف شخصٌ بشكل قانوني في عقد الإيجار بموافقة المالك والمستأجرين الآخرين، فإنه يتمتع بنفس الحقوق التي يتمتع بها المستأجرون الأصليون. أما إذا انتقل للعيش في العقار بدون إذن المالك أو قبل أن يُضاف إلى عقد الإيجار، فلن يتمتع بنفس الحقوق القانونية التي يتمتع بها المستأجرون الآخرون، وبالتالي غير ملزم قانونياً بدفع الأجرة ولا المرافق.

تراخيص المالك

- يحتاج المالك الخاص، في جميع أنحاء إنجلترا، إلى ترخيص إذا:
 - كان يعيش في العقار خمسة أشخاص أو أكثر لا صلة بينهم و
 - كان يعيش فيه أسرتان منفصلتان أو أكثر
 - لم يكن العقار مسكناً مبنياً لهذا الغرض ولا سكناً للطلاب.
- تشترط بعض المجالس أيضاً ترخيص الملاك إذا:
 - كان يعيش في العقار ثلاثة أشخاص أو أكثر لا صلة بينهم وكان يقع في حي معين (يسمى هذا بالترخيص الإضافي)، أو
 - كان العقار في حي معين (ويسمى هذا بالترخيص الانتقائي).

ماذا يفعل المالك ليحصل على رخصة؟

- إثبات أن المسكن صحي ومناسب لعدد المستأجرين فيه. وهذا يشمل توفير أجهزة إنذار الدخان وطفايات الحريق وأبواب مقاومة للحريق.
- إثبات أهليته كمالك.
- التأكيد على أن غرف النوم ذات حجم ملائم معين. لا تقل مساحة غرفة النوم عن: 6.51 متراً مربعاً لمن كان عمره 10 سنوات أو أكثر؛ و 10.22 متراً مربعاً لشخصين كل منهما عمره 10 سنوات أو أكثر؛ و 4.64 متراً مربعاً للطفل الأقل من 10 سنوات.

أشياء يجب معرفتها عن المسكن	الإيجار المشترك	الإيجار المنفصل
ما نوع العقد التي سأحصل عليها؟	إيجار مضمون قصير الأجل دائماً	وربما يكون «رخصة إشغال» إذا كان من الممكن تغيير غرفة النوم، أي إذا لم يكن لديك «ملكية حصرية»
لمن تدفع؟	يجوز إعطاء الإيجار لأحد المستأجرين ويدفع هو للمالك الإيجار كاملاً	وجرت العادة أن يدفع الإيجار للمالك مباشرة
من المسؤول عن الإيجار؟	كل فرد في المسكن وقع على نفس العقد مع المالك يتحمل المسؤولية عن دفع الإيجار بالتساوي	وأنت مسؤول عن دفع إيجار الغرفة التي تشغلها (واستخدامك المرافق المشتركة كالحمام والمطبخ)
ماذا لو عرّل شخص من المسكن؟	جميع المستأجرين مسؤولون عن إيجاد مستأجر جديد ودفع الإيجار في هذه الفترة	لا يؤثر على من يختارون/يسمح لهم بالبقاء، غير أنك لن يكون لك رأي بشأن المستأجر الجديد

الإجابة في هذه الورقة:

- للإيجارات أنواع مختلفة (انظر الجدول)
- إنهاء الإيجارات المشتركة وتعديلها
- ترخيص المالك
- تقاسم الفواتير
- خلافات رفاق المسكن

احذر: نظراً لأن الإيجارات تمنحك المزيد من الحقوق، فإن بعض ملاك العقارات يخبرون السكان كذباً بأن لديهم ترخيصاً وليس إيجاراً، حتى وإن كانت حياتهم للعقار الذي يؤجرونه حصرية. وهذا يسمى «رخصة صورية». اقرأ المزيد <https://bit.ly/34LdJfj>.

إنهاء الإيجارات المشتركة:

- لا يمكن إنهاء المدة المحددة مبكراً إلا إذا وافق الجميع على إنهائها وكان بالعقد بند للفسخ أو وافق المالك على التنازل عن الإجارة. وقد يتضمن التنازل رسوم تغطية التكاليف المعقولة التي تقع على المالك لإعادة تأجير العقار.
- ويجوز للمستأجر إنهاء الإيجارات المتجددة أو الدورية بإخطار بشهر واحد أو أربعة أسابيع. وإذا تخلى شخص واحد عن الإجارة، وجب على الجميع أن يتخلوا عنها، ما لم يعطي المالك إجارة جديدة لمن يريد البقاء.

قبول مستأجر جديد في الإيجار

- يجوز للمستأجر أن يعثر على شخص جديد يشغل غرفة شاغرة. ويجوز للمالك أن يتحقق من هذا الشخص بالسؤال عن مرجعيته. ويجوز للمالك أن يتقاضى أيضاً رسوماً لتغيير تفاصيل الإجارة، وألا تتجاوز 50 جنيهًا إسترلينياً ما لم يثبت أن تكاليفها المعقولة أعلى.
- وقبل أن تسمح لشخص بالبقاء مؤقتاً دون دفع إيجار، أو تسكين شخص يدفع الإيجار، راجع عقد الإيجار إن كان يجيز ذلك. اقرأ المزيد عن قواعد التأجير من الباطن: <https://www.citizensadvice.org.uk/housing/renting-a-home/subletting-and-lodging/>