

المستأجرون الأفراد: اعرف حقوقك

كيف أنهي عقد الإيجار؟

تخصص: إنجلترا

يونيو 2026

توضح هذه النشرة خطوات إنهاء عقد الإيجار:

- إرسال الإخطار المناسب
- التخارج من عقد إيجار مشترك
- المغادرة دون سابق إنذار
- استرداد وديعتك
- تحرير عقد إيجار جديد

الآن، جميع المستأجرين الأفراد عقود إيجارهم عقود دورية، وتُعرف باسم عقود الإيجار "المتجددة" أو "غير المحددة المدة".

فقد ألغيت جميع عقود الإيجار المضمونة لفترة محددة بموجب قانون حقوق المستأجرين (Renters' Rights Act). وسوف يستمر عقد إيجارك الدوري شهرًا بعد شهر، دون تاريخ انتهاء محدد. ويجوز لك الإخطار بإنهاء عقد إيجارك في أي وقت. وأقصى مدة إخطار يجوز لمالك العقار أن يطلبها شهران اثنتان.

وإن كنت تعيش مع المالك، نستبعد أن يكون لديك عقد إيجار. ولا داعي لإرسال عدد معين من الإخطارات (ما لم ينص العقد على خلاف ذلك). وتستطيع فقط الاتفاق مع المالك على موعد خروجك.

الإخطار

- إن كنت تريد إنهاء الإيجار، ينبغي أن تخطر المالك مسبقًا - وهذا يسمى بالإخطار. وأقصى مدة للإخطار شهران اثنتان، على أن تنتهي هذه المدة في اليوم الذي يستحق فيه الإيجار عادةً، أو قبله بيوم واحد. ويجوز للمالك أن يتفق معك على فترة أقصر للإخطار، ولكنه غير ملزم بذلك.
- وإخطار المالك حسب الأصول يعني أنك غير ملزم بدفع الإيجار اعتبارًا من تاريخ محدد، وبعد هذا التاريخ لا يجوز للمالك أن يستقطع الإيجار أو الفواتير مثل ضريبة المجلس من وديعة إيجارك.
- وينبغي أن يكون الإخطار مكتوبًا، مع تحديد تاريخ مغادرة العقار بوضوح ومطالبة المالك تأكيد الاستلام. اطلب من المالك الحضور إلى العقار لاستعادة مفاتيحه واطلب منه رد وديعة إيجارك.
- لا يجوز للمالك أن يلزمك بتقديم الإخطار بطريقة معينة. وفي كثير من الأحيان يكفي الإخطار بالبريد الإلكتروني، ولكن إذا أردت أن ترسل رسالة بالبريد، أرسلها بالبريد المسجل بعلم الوصول. احتفظ بنسخة منه وجميع الإيصالات للرجوع إليها عند اللزوم.
- وإذا غيّرت رأيك وفضلت البقاء، لابد أن يوافق مالك العقار على ذلك خطيًا. وإذا رفض، من حقه أن يجبرك على مغادرة العقار وأن يسترده منك بأمر المحكمة.

اعرف مكان وديعتك، واحتفظ بصور وسائل بريد إلكتروني تؤكد وجود أي أضرار مسبقة في العقار، فقد تحتاج إليها إذا أراد مالك العقار اقتطاع أي مبلغ ولم تقبل ذلك.

تريد الخروج من إيجار مشترك؟

- إذا كنت في مسكن مشترك بالإيجار، يجوز لك إنهاء عقد الإيجار دون موافقة زملائك في هذا المسكن. ولأن الإخطار يؤدي إلى إنهاء الإيجار بالنسبة إلى الجميع، ينبغي أن تتحدث مع مالك العقار إذا كان زملاءك في المسكن يفضلون البقاء.
- ويجوز لمالك العقار أن يوافق على تعديل عقد الإيجار بما يسمح لأي مستأجر جديد أن يحل محل مالك أو التوقيع على عقد إيجار جديد. والأفضل أن يوافق مالك العقار على ذلك، لأن البديل هو إيجاد مستأجرين جدد، وهذا مكلف.
- وفي حالة العثور على مستأجر جديد، سوف يطلب مالك العقار إضافة اسم المستأجر الجديد إلى عقد الإيجار. ومن الأمور التي يحصلون عليها رسومًا تغيير الاسم أو غيره من تفاصيل العقد. وقد يُحصلون مبلغ 50 جنيهًا إسترلينيًا ثابتًا، أو أكثر إذا قدموا ما يثبت تكاليفهم.

المغادرة دون إخطار:

- إذا غادرت العقار دون إخطار، فهذا لا يعني انتهاء الإيجار، وعليك أن تسدد الأجرة حتى انتهاء الإيجار بالطريقة الصحيحة. وقد تضطر أيضًا إلى دفع فواتير أخرى، على سبيل المثال ضريبة المجلس، ورسوم عدم الالتزام بمدة الإخطار.
- ويستطيع مالك العقار الحصول على أمر قضائي يلزمك بدفع أي إيجار مستحق عليك زيادة على مبلغ الوديعة. وعندئذ يجب عليك عادةً سداد تكاليف المحكمة والأجرة المستحقة عليك.

استرداد وديعتك

- قبل مغادرة العقار، ثمة أمور يمكنك القيام بها لتجنب أي نزاع على الوديعة:
- احرص على تنظيف العقار وإعادته إلى الحالة التي كان عليها عند استلامه، ووضع كل شيء في مكانه الأصلي.
- أعد المفاتيح كلها
- قم بإصلاح التلفيات أو أبلغ مالك العقار بها
- قبل أن تغادر، أبلغ شركات المرافق العامة بتاريخ مغادرتك وسدد جميع فواتيرك المنزلية المستحقة.
- سيقوم مالك العقار بالترتيبات اللازمة لفحص العقار قبل أن تغادر. وهذا يوم مغادرتك أو بعدها بوقت قصير. والأفضل أن يتم ذلك في حضورك حتى تطلع على التقرير تجنبًا لأي خلافات فيما بعد.

ينبغي أن يبلغك المالك بموعد رد وديعتك أو بأي خصومات يرغب فيها. وإذا لم يبلغك، أسأله عنها. وإذا لم يستجب أو كانت الخصومات التي يريد اقتطاعها من الوديعة عند خروجك من العقار لا ترضيك، اتصل بالجهة المسؤولة عن حماية الوديعة. وسوف يقومون بإجراء رد مبلغ التأمين إليك، أو الفصل في النزاع بينكما إذا لزم الأمر.

تحرير عقد إيجار جديد

- إذا أردت استئجار مسكن آخر، اتبع النصائح التالية لتسهيل الإجراءات:
- احتفظ بنسخ من إيصالات قبض الراتب أو أي مستند يثبت دخلك
- أسأل مالك العقار الحالي وصاحب العمل إن كانا لا يمانعان في تقديم توصية بشأنك
- إعداد ميزانية وقائمة مرجعية باحتياجاتك في المسكن الجديد. هذا يساعدك في تحديد نطاق بحثك عن المسكن المناسب حسب إمكانياتك.
- وإذا كان إجمالي دخلك ضعف الإيجار المطلوب بمرتبتين ونصف أو أقل، فقد يطلب منك مكتب تأجير العقارات بيانات الضامن. ويجوز أن يكون الضامن أحد أصدقائك أو أقاربك، ويقوم بدفع الإيجار عنك في حالة تخلفك عن الدفع.

ونرجو الانتباه إلى أن الإيجارات الجديدة لها قواعد يجب أن يستوفها أصحاب العقارات ومكاتب تأجيرها، وهي:

- لا يجوز لهم إلزامك بدفع إيجار شهور عديدة للموافقة على عقد إيجار جديد.
- يجب تحديد قيمة الإيجار في أي إعلان مكتوب (على الإنترنت، أو في مقر المكتب، أو بالبريد الإلكتروني، إلخ)، ولا يجوز للمالك أو مكتب تأجير العقارات قبول أي زيادة عن قيمة الإيجار المحددة.
- لا يجوز لهم التمييز بين المستأجرين أو التفرقة بين من يتلقون إعانات أو لديهم أطفال.
- ويحق لهم طلب وديعة بقيمة إيجار أسبوع واحد عند النظر في طلبك لإيجار العقار، ويجب عليهم رده إليك إلا إذا قدمت لهم معلومات مضللة أو تراجعت عن الإيجار دون سبب وجيه.
- ويجب أن يعرضوا عليك خيار دفع وديعة إيجار بحد أقصى إيجار خمسة أسابيع (لمعظم عقود الإيجار). وإذا عرضوا عليك تخفيف التكاليف مقابل "عدم دفع الوديعة"، فاعلم أنها لن تُسرد وقد تضطر إلى تحمل تكاليف أخرى في نهاية فترة الإيجار.
- ويجب عليهم أن يقدموا إليك اتفاقًا مكتوبًا لتوقيعه، ولا يذكر في هذا الاتفاق تاريخ محدد لانتهاء عقد الإيجار.