

المستأجرون الأفراد: اعرف حقوقك

ماذا أفعل إذا أراد المالك زيادة الإيجار؟

تخص: إنجلترا

يونيو 2026

سوف تُرسل إلى المالك نسخة من طلبك، مع تحديد مهلة 28 يومًا للرد. ثم تُحدد لك مهلة 14 يومًا للرد على المالك.

وبموجب قانون حقوق المستأجرين (Renters Rights Act)، لن تلزمك المحكمة بمبلغ أعلى مما يطلب المالك. وهذا يشمل الحالات التي يقل فيها الإيجار المطلوب عن الإيجارات المماثلة في محيط العقار. وفي حالة تحديد قيمة جديدة للإيجار، فسوف تسري اعتبارًا من تاريخ صدور قرار بشأنها من المحكمة، ولن تسري بأثر رجعي من تاريخ الإخطار الذي أرسله إليك المالك. وفي حالة عدم طعنك في الإيجار المقترح، يصبح الإيجار الجديد مستحقًا اعتبارًا من تاريخ الإخطار الذي أرسله المالك.

ولمزيد من المعلومات عن التقاضي، يرجى زيارة:

<https://www.citizensadvice.org.uk/housing/renting-privately/during-your-tenancy/challenging-a-rent-increase>

في حالة تطبيق زيادة في الإيجار لا تتحملها

قبل أن ترسل إخطارًا بترك العقار، فكر جيدًا في الخيارات المتاحة لك. فإذا كنت من أصحاب الدخل المنخفض أو من متلقي الإعانات، فقد تستطيع الحصول على إعانة الإسكان (Housing Benefit) أو دعم للإيجار من خلال إعانة الدخل الشاملة (Universal Credit). وإذا قررت أن تترك العقار، فابحث أولاً عن مكان جديد تعيش فيه، وإذا لم تجد مسكنًا جديدًا بإيجار معقول اطلب من المجلس المحلي أن يساعدك. وقد لا تستطيع الحصول على أي مساعدة من المجلس المحلي إذا كانت تكاليف المسكن الذي غادرته معقولة.

روابط مفيدة

نموذج Form Rents I:

<https://www.gov.uk/guidance/apply-for-a-market-rent-determination>

ولتكوين فكرة عن التكاليف المعقولة بالنسبة إليك، استعن بأداة إعداد الميزانيات التي تقدمها Citizens Advice على:

<https://www.citizensadvice.org.uk/debt-and-money/budgeting/budgeting/work-out-your-budget/>

ابحث عن المجلس المحلي من هنا:

<https://www.gov.uk/find-local-council>

حاول تعرف إذا كان من الممكن أن تحصل على مساعدة

في سداد الإيجار:

<https://www.citizensadvice.org.uk/housing/renting-privately/private-renting/get-help-with-renting-costs/>

6. إذا لم يتم بإجراء إصلاحات سبق أن طلبتها منه أو ماطل فيها كثيرًا، فكأنك تدفع له المزيد مقابل إهماله. ذكره بذلك واحتفظ بنسخ من رسائل البريد الإلكتروني/الصور التي تثبت إهماله إذا طلب منك تقديم الدليل.

7. ما الذي تحصل عليه من زيادة الإيجار؟ جهز قائمة بالأشياء التي ينبغي أن ينفق عليها هذا المبلغ الإضافي:

سجاد جديد، غلاية موفرة للوقود، تصليح مفاتيح إشعال البوتاجاز، إلخ.

8. الآن قضيتك جاهزة، اتصل بالمالك. أخبره أنك مضطر لترك العقار إذا رفع قيمة الإيجار، واعرض عليه مبررات عدم رفع الإيجار من القائمة التي جهزتها.

9. قد يرفض المالك إعادة النظر في الموضوع. وفي هذه الحالة اطلب إجراء التصليحات.

10. وقد يقدم لك المالك عرضًا آخر. استعد للتفاوض – واطلب بديلاً عن هذه المطالب.

اللجوء إلى المحكمة الابتدائية للطعن في زيادة الإيجار

- في حالة عدم التوصل إلى اتفاق، وأرسل إليك المالك إخطارًا بموجب المادة 13 بزيادة كبيرة جدًا في الإيجار، فيجوز لك الطعن فيه أمام المحكمة. وسوف تحدد المحكمة الابتدائية السعر حسب السوق.

- وذلك بموجب نموذج Form Rents I الذي تقدمه للمحكمة لتقدير قيمة الإيجار حسب السوق. ويمكن الحصول على النموذج وتقديمه مقابل رسوم 47 جنيهًا إسترلينيًا.

- ويرجى العلم بأن المحكمة هي التي تحدد إذا كانت الزيادة في الإيجار "مفرطة" حسب الإيجارات الجديدة السارية في المنطقة المحيطة. فإذا كان العقار يتكون من غرفتين نوم بحالة جيدة إلى حد ما، فسوف يُقارن بغيره من المنازل سواء تم تأجيرها مؤخرًا أو كانت معروضة للإيجار وتمائله في الحجم والحالة.

وعند تقديم طلب تقدير قيمة الإيجار، تذكر أن تقدم ما يثبت الآتي:

- الإيجار السائد في المنطقة المحيطة من واقع إعلانات الإيجار
- أي تحسينات قمت بها في العقار، بما في ذلك الأجهزة التي اضطررت إلى توفيرها بنفسك، و
- مساوئ العقار، بما في ذلك تدني تصنيفه من حيث كفاءة الطاقة

وفي كثير من الأحيان تأمر المحكمة بخفض المبلغ المطلوب بسبب مساوئ العقار أو التحسينات التي قام بها المستأجر. وهذا من الأسباب التي تدفع المحكمة إلى طلب إجراء فحص و/أو عقد جلسة استماع، ولكن من الضروري أن توضح مبررات ذلك في طلبك.

لا يجوز للمالك زيادة الإيجار إلا مرة واحدة كل 12 شهرًا، وذلك بموجب إخطار المادة 13، ويُعرف باسم النموذج 4A، وعدم زيادة الإيجار إلا بعد مرور شهرين من تاريخ الإخطار. ولا يجوز له زيادة الإيجار خلال الـ 12 شهرًا الأولى من عقد الإيجار.

متى تعترض على الإيجار:

- يجوز لك التفاوض مع المالك لخفض الإيجار المطلوب. ويجوز للمالك أن يبلغك بصورة ودية أنه ينوي زيادة الإيجار قبل أن يرسل إليك إخطار المادة 13، ويجوز تعديل الزيادة المطلوبة أو تأجيلها بموجب اتفاق خطي بين المالك والمستأجر.
- ويحق للمستأجر الطعن في إخطار المادة 13 الرسمي في المحكمة الابتدائية، وسوف تحدد المحكمة الإيجار بناءً على قيمة الإيجار التي يتوقعها المالك حسب أسعار السوق. ويجب تسليم الطلب للمحكمة قبل التاريخ المقترح لسريان الإيجار.

الإيجار المسجل:

إذا كان لديك عقد إيجار منظم – بدايته قبل عام 1989 عادة – فقد يكون إيجارك مسجلًا. يجب توضيح طريقة وتاريخ مراجعة الإيجار في عقد إيجارك. وهذا يسمى "الإيجار العادل" أحيانًا. لمزيد من المعلومات، يرجى زيارة www.gov.uk/private-renting/changes-to-a-regulated-tenancy.

10 خطوات يجب اتخاذها إذا أراد المالك أو مكتب

تأجير العقارات رفع الإيجار:

1. تمهل في الرد. قيم وضعك التفاوضي.
2. ابحث عن بيانات الاتصال بالمالك لديك. القانون يلزم مكاتب تأجير العقارات بإطلاعك على اسم المالك وعنوانه بناءً على طلب خطي منك.
3. ما الإيجار الذي يطلبونه؟ هل الإيجار المطلوب أعلى من إيجار العقارات المماثلة التي يُرّج لها من حولك؟ احتفظ ببيانات العقارات التي تؤجر بأرخص من الإيجار المطلوب. إذا أردت مقارنتها بالإيجار المطلوب منك، تفضل بزيارة <https://lha-direct.voa.gov.uk/>
4. هل المبلغ المطلوب معقول؟ إذا ارتفع الإيجار، فهل من المحتمل أن تتخلف عن السداد؟ يعتبر الإيجار معقولًا إذا كان أقل من ثلث دخلك.
5. هل أنت محل ثقة كمستأجر، ولن تمنع في مغادرة العقار؟ التهديد بترك العقار أقوى أدوات الضغط لديك. ولا يريد مالك العقار أن يخاطر بانتظار مستأجر آخر لا يعرف عنه شيئًا، ولا تحمل تكاليف الترويج للعقار من جديد وضياع الإيجار لأسابيع وتكاليف تحرير عقد إيجار جديد.

رسالتنا في Generation Rent أن ينعم كل مستأجر بحياة مطمئنة في منزل جيد بإيجار معقول.

للمزيد من المعلومات، تفضلوا بزيارة موقعنا الإلكتروني: www.generationrent.org