نجی کرایہ داران: اپنے حقوق جانیں

اگر میرے مکان مالک کو زیادہ کرایہ چاہیے تو میں کیا کرسکتا ہوں؟

اطلاق ہوتا ہے: انگلینڈ پر

جون 2026

آپ کا مکان مالک ہر 12 ماہ میں صرف ایک بار کرایہ بڑھا سکتا ہے اور اس کے لیے سیکشن 13 کا نوٹس استعمال کرنا چاہیے، جسے فارم 4A بھی کہا جاتا ہے، جس کے ذریعے کرایہ بڑھانے سے کم از کم دو ماہ پہلے آپ کو نوٹس دینا ضروری ہے۔ وہ کرایہ داری کے پہلے 12 ماہ کے دوران کرایہ نہیں بڑھا سکتا۔

آپ کن حالات میں کرایے کو چیلنج کر سکتے ہیں:

- آپ مکان مالک کی جانب سے طلب کردہ کرائے سے کم کرایہ طے کرنے کے لیے اس سے بات چیت کر سکتے ہیں۔ آپ کا مکان مالک سیکشن 13 کا باضابطہ نوٹس جاری کرنے سے پہلے غیر رسمی طور پر آپ کو کرایہ بڑھانے کے اپنے ارادے سے آگاہ کر سکتا ہے، لیکن اگر کرایہ دار اور مکان مالک تحریری طور پر اتفاق کر لیں تو کرایے میں اضافے کو تبدیل یا مؤخر کیا جا سکتا ہے۔
- کرایہ دار کو یہ حق حاصل ہے کہ وہ سیکشن 13 کے باضابطہ نوٹس کو پہلے درجے کے ٹریبونل میں چیلنج کرے، جو اس کرایے کا تعین کرے گا جو مکان مالک کھلی منڈی میں یہ مکان کرایہ پر دے کر مناسب طور پر حاصل کر سکتا ہے۔ ٹریبونل کو آپ کی درخواست اس تاریخ سے پہلے موصول ہونی چاہیے جس تاریخ سے مجوزہ نیا کرایہ نافذ ہونا ہے۔

رجسٹر شدہ کرایہ:

اگر آپ کے پاس منضبط کرایہ داری ہے - عام طور پر وہ جو 1989 سے قبل شروع ہوئی ہو - تو آپ کے پاس رجسٹر شدہ کرایہ ہو سکتا ہے۔ آپ کی **کرایہ داری سے متعلق معاہدے** میں یہ شامل ہونا چاہیئے کہ کرایہ پر کیسے اور کب نظر ثانی کی جا سکتی ہے۔ اسے بعض دفعہ 'منصفانہ کرایہ' کہا جاتا ہے۔ مزید معلومات کے لیے www.gov.uk/private-renting/changes-to-a-regulated-tenancy ملاحظہ کریں۔

اگر آپ کا مکان مالک یا کرایہ داری کا نظم کرنے والا ادارہ کرایہ بڑھانا چاہتا ہے تو یہ 10 اقدامات کریں:

1. فوری طور پر جواب نہ دیں۔ چیک کریں کہ آپ کی بات چیت کی پوزیشن کیا ہے۔
2. چیک کریں کہ آیا آپ کے پاس اپنے مکان مالک سے رابطہ کی تفصیلات موجود ہے۔ لیٹنگ ایجنٹس قانونی طور پر اس بات کے پابند ہیں کہ تحریری طور پر درخواست دیے جانے پر وہ آپ کو مکان مالک کا نام اور پتہ فراہم کرے۔
3. وہ کتنا کرایہ طلب کر رہے ہیں؟ کیا یہ کرایہ آس پاس اسی طرح کے کرائے کے لیے پیش کی جانے والی جائیداد کے مقابلے میں زیادہ ہے؟ کسی بھی ایسی جائیداد کا نوٹ بنائیں جو مجوزہ کرایہ سے سستی ہو۔ آپ یہاں بھی معلوم کر سکتے ہیں کہ آپ کا کرایہ کس طرح موازنہ کرتا ہے: https://lha-direct.voa.gov.uk/
4. کیا یہ حسب استطاعت ہے؟ اگر کرایہ بڑھتا ہے، تو کیا اس بات کا خطرہ ہے کہ آپ پر بقایہ جات میں اضافہ ہوگا؟ کرایہ کو تب حسب استطاعت خیال کیا جاتا ہے جب یہ آپ کی آمدنی کی ایک تہائی سے کم ہو۔
5. کیا آپ ایک ذمہ دار کرایہ دار رہے ہیں، اور کیا آپ آسانی سے مکان خالی کر سکتے ہیں؟ مکان خالی کرنے کی بات کرنا آپ کے پاس سودے بازی کا سب سے مضبوط ذریعہ ہے۔ آپ کا مکان مالک کسی ایسے نئے کرایہ دار کا خطرہ مول نہیں لینا چاہے گا جس کے بارے میں اسے کچھ معلوم نہ ہو، خاص طور پر جب اسے جائیداد کا اشتہار دینے پر ادائیگی کرنا پڑے، کئی ہفتوں کے کرایے سے محروم ہونا پڑے، اور نئی کرایہ داری کے نظم و نسق کے اخراجات بھی برداشت کرنے پڑیں۔
6. اگر آپ نے مکان کی مرمت کا مطالبہ کیا تھا اور مکان مالک نے وہ مرمت نہیں کرائی، یا اسے کرنے میں غیر معقول حد تک زیادہ وقت لیا، تو آپ کو اس کی نااہلی کی قیمت ادا کرنے کے لیے اضافی کرایہ نہیں دینا چاہیے۔ انہیں اس کی یاددہانی کرائیں اور ثبوت کی ضرورت ہونے کی صورت میں اس بات کو یقینی بنائیں کہ آپ کے پاس ای میلز کی کاپیاں / غیر مرمت شدہ حالت کی تصاویر ہوں۔
7. زیادہ کرایہ سے آپ کو کیا حاصل ہوگا؟ ان چیزوں کی فہرست بنائیں جن پر انہیں اس اضافی رقم خرچ کرنی چاہیے: نئے قالین، ایندھن کی بہتر کارگزاری والے بوائلر، کوکر پر آتش گیر (اگنیشن) بٹن کو لگانا وغیرہ۔
8. اب آپ نے اپنا کیس تیار کر لیا ہے، مکان مالک سے رابطہ کریں۔ ان سے کہیں کہ اگر وہ کرایہ میں اضافہ کرتے ہیں تو آپ کو اسے چھوڑ کر جانا ہوگا اور اپنی وجوہات کی فہرست دکھائیں کہ انہیں اس میں تبدیلی کیوں نہیں کرنی چاہیے۔
9. مکان مالک اس پر غور کرنے سے انکار کر سکتے ہیں۔ ایسی صورت میں اصلاحات کی اپنی مانگوں کو سامنے رکھیں۔
10. مکان مالک آپ کو اس کے بدلے میں دوسری پیشکش کر سکتے ہیں۔ سمجھوتہ کرنے کے لیے تیار رہیں - اور بدلے میں کسی چیز کی مانگ کریں۔

پہلے-درجے کے ٹریبونل میں کرایے میں اضافے کو چیلنج کرنا

- اگر آپ اور آپ کے مکان مالک کے درمیان اتفاق رائے نہ بن سکے، اور مکان مالک ایسے کرایہ کی تجویز پیش کرنے کے لیے سیکشن 13 کا نوٹس جاری کرے جو آپ کے خیال میں بہت زیادہ ہو، تو آپ اسے ٹریبونل میں چیلنج کر سکتے ہیں۔ پہلے-درجہ کا ٹریبونل اس بات کا تعین کرے گا کہ بازار کے مطابق مناسب کرایہ کیا ہونا چاہیے۔
- ٹریبونل میں درخواست دینے کے لیے آپ کو فارم Rents1 کے ذریعے بازار کے کرایے کے تعین کی درخواست دینی ہوگی۔ اس درخواست کے لیے **£47 کی فیس** ادا کرنی ہوگی۔
- یاد رکھیں کہ ٹریبونل آپ کے علاقے میں نئی کرایہ داریوں کے کرایوں سے موازنہ کر کے یہ فیصلہ کرے گا کہ کرایے میں اضافہ "حد سے زیادہ" ہے یا نہیں۔ اس لیے، اگر آپ درمیانے درجے کی اچھی حالت والے دو کمروں کے مکان میں رہتے ہیں، تو اس کا موازنہ آپ کے علاقے میں حال ہی میں کرایے پر دیے گئے یا کرایے کے لیے اشتہاری اسی سائز اور حالت والے دیگر مکانات سے کیا جائے گا۔

کرایے کے تعین کی درخواست دیتے وقت درج ذیل کے ثبوت ضرور فراہم کریں:

- اپنے علاقے میں مشتہر کرایوں کی معلومات
- مکان میں آپ کی جانب سے کی گئی کوئی بھی بہتری، بشمول وہ گھریلو آلات جو آپ نے خود فراہم کیا ہو، اور

- آپ کے گھر کی خراب حالت، جن میں کم توانائی کی افادیت کی درجہ بندی بھی شامل ہو

خراب حالات یا کرایہ دار کی جانب سے بہتریاں کرنے کی بنیاد پر ٹربیونل اکثر کرایے میں رعایت کا تعین کرتا ہے۔ یہ بھی ایک وجہ ہو سکتی ہے کہ ٹربیونل معائنہ انجام دے اور/یا سماعت منعقد کرے، لیکن اس کے لیے آپ کو اپنی درخواست میں اس کی وجوہات بیان کرنا ہوں گی۔

آپ کی درخواست کی ایک نقل آپ کے مکان مالک کو بھیجی جائے گی اور اسے جواب دینے کے لیے 28 دن دیے جائیں گے۔ اس کے بعد آپ کو مکان مالک کے جواب پر اپنا جواب جمع کرانے کے لیے 14 دن ملیں گے۔

Renters' Rights Act کی بدولت، ٹربیونل آپ کے لیے ایسا کرایہ چارج نہیں کر سکتا جو آپ کے مکان مالک کی تجویز کردہ رقم سے زیادہ ہو۔ اس میں وہ صورتیں بھی شامل ہیں جن میں تجویز کردہ کرایہ آپ کے علاقے میں اسی طرح کی جائیداد کے کرایوں سے کم ہو۔ اس کے علاوہ، اگر نیا کرایہ مقرر کیا جاتا ہے، تو وہ اب ٹربیونل کے فیصلے کی تاریخ سے نافذ ہوگا، نہ کہ سابقہ اثر کے ساتھ مکان مالک کے نوٹس کی تاریخ سے۔ اگر آپ مجوزہ کرایے کو چیلنج نہیں کرتے، تو نیا کرایہ مکان مالک کے نوٹس میں درج تاریخ سے واجب الادا ہوگا۔

ٹربیونل کے بارے میں مزید معلومات یہاں دستیاب ہیں:
https://www.citizensadvice.org.uk/housing/renting-privately/during-your-tenancy/challenging-a-rent-increase/

اگر استطاعت سے باہر کرایہ میں اضافہ ہوتا ہے

مکان خالی کرنے کا نوٹس دینے سے پہلے اپنے تمام اختیارات پر اچھی طرح غور کریں۔ اگر آپ کی آمدنی کم ہے یا آپ سرکاری مالی معاونت حاصل کرتے ہیں، تو ممکن ہے کہ آپ ہاؤسنگ بینیفٹ یا یونیورسل کریڈٹ کے ذریعے کرایے میں مالی معاونت حاصل کر سکیں۔ اگر آپ مکان خالی کرنے کا فیصلہ کرتے ہیں، تو روانہ ہونے سے پہلے اس بات کو یقینی بنائیں کہ آپ نے رہنے کے لیے نئی جگہ تلاش کر لی ہے، یا اپنی مقامی کونسل سے مدد طلب کریں اگر آپ اپنی استطاعت کے مطابق نیا گھر نہیں ڈھونڈ سکتے۔ اگر آپ ایسے گھر کو چھوڑ کر جاتے ہیں جو حسب استطاعت ہے تو ہو سکتا ہے آپ کو اپنے مقامی کونسل سے کوئی مدد نہ ملے۔

کارآمد لنکس

فارم Rent1:
https://www.gov.uk/guidance/apply-for-a-market-rent-determination

آپ سیٹیزن ایڈوائس بجٹ سازی کے ٹول کا استعمال کرتے ہوئے اس بات کا اندازہ لگا سکتے ہیں کہ آپ کس حد تک کرایہ برداشت کر سکتے ہیں:
https://www.citizensadvice.org.uk/debt-and-money/budgeting/budgeting/work-out-your-budget/

یہاں اپنی مقامی کونسل تلاش کریں:
https://www.gov.uk/find-local-council

چیک کریں کہ آیا آپ کو اپنے کرایہ میں ادائیگی میں مدد مل سکتی ہے:
https://www.citizensadvice.org.uk/housing/renting-privately/private-renting/get-help-with-renting-costs/