

المستأجرون الأفراد: اعرف حقوقك

إجراء الإصلاحات

تخص: إنجلترا

يونيو 2026

توضيح هذه النشرة:

- مسؤوليات المالك – ومسؤولياتك كمستأجر
- ماذا تفعل لو وجدت شيئاً يحتاج إلى إصلاح
- ماذا تفعل إذا لم يقم المالك بالإصلاحات المطلوبة
- كيف تطلب إجراء تحسينات
- إذا طلب منك أن تغادر

لاحظ أن هذه النشرة تخص عقود الإيجار الرسمية فقط، ولا تتعلق بالاتفاقات الودية الشخصية.

مالك العقار مسؤول دائماً عن إصلاح:

- هيكل العقار وخارجه – أي الجدران الخارجية والأرضيات والنوافذ والسقف
- الحمام والتركيبات الصحية الأخرى بما فيها الأنابيب وخطوط الصرف والتدفئة والماء الساخن
- تركيبات الغاز. يقوم بتركيب تجهيزات الغاز وصيانتها وفحصها بأمان كل عام مهندس معتمد من Gas Safe.
- ويجب أن يعطيك المالك نسخة من سجل فحص سلامة الغاز قبل انتقالك إلى العقار، وخلال 28 يوماً من إجراء الفحوصات اللازمة.
- الأسلاك الكهربائية. يجب أن يتأكد المالك من سلامة شبكة الكهرباء، كالمقابس وتركيبات الإضاءة وجميع الأجهزة الكهربائية التي يجهز بها العقار، كالموقد والثلاجة. يجب على المالك وضع الترتيبات اللازمة لفحص سلامة توصيلات الكهرباء كل خمس سنوات.
- السلامة من الحرائق. يجب أن يلتزم المالك بلوائح السلامة ويجهز العقار بإنذار للدخان في كل طابق وإنذار بأول أكسيد الكربون في أي غرفة بها جهاز لحرق الوقود الصلب (كموقد حرق الخشب مثلاً). تحقق من سهولة الوصول إلى مسارات الهروب دائماً واحرص على تأمين الأثاث والمفروشات التي يوفرها المالك من الحريق.
- أي تلف تسبب فيه عند إجراء الإصلاحات. يجب على المالك إعادة الديكورات كما كانت إذا لزم الأمر بعد إصلاح المشكلة. عادة ما يكون مالك العقار مسؤولاً عن إصلاح الأشياء المشتركة، كالسلام داخل العمارة مثلاً. راجع عقد إيجارك لتطمئن.
- قد لا يستطيع مالك العين المؤجرة أن يتصرف فوراً إذا كان بحاجة إلى إذن من مالك المبنى أو المجلس ولا يستطيع الحصول عليه، وهذا لا يعفيه من التزاماته نحوك.

أنت مسؤول عن:

- إصلاح الأجهزة أو الأثاث الذي تملكه
- أي ضرر تسببت فيه أنت أو أسرته أو ضيوفك
- أعمال الصيانة البسيطة كاستبدال المصابيح الكهربائية وبطاريات إنذار الدخان، وأي إصلاحات بسيطة منصوص عليها في عقد إيجارك
- أن تحرص بدرجة معقولة على عدم انسداد شبكة الصرف والأنابيب والمراحيض

لمعرفة المزيد:

<https://www.gov.uk/government/publications/homes-fitness-for-human-habitation-act-2018/guide-for-tenants-homes-fitness-for-human-habitation-act-2018>

للاطلاع على قائمة بالمؤسسات الاستشارية المعنية بهذه الأمور والتواصل معها:

www.generationrent.org/find_expert_advice

كيف تطلب التحسينات:

- اكتب طلبك خطياً بطريقة مهذبة وبكل ود.
- وضع أهمية الأمر إن كان يتعلق بإعاقه أو بمشكلة تتعلق بالصحة والسلامة.
- اطلب الإذن إن أردت إجراء التحسينات بنفسك، بما فيها الديكورات.
- وإن كانت التحسينات غير عاجلة، استعد للتفاوض لأن المالك قد يطلب رفع الإيجار.
- احرص على تسجيل أي اتفاقات خطياً، مع إيضاح ما اتفق عليه، ومن يدفع مقابل ماذا، والمواعيد المحددة لإنجاز الأعمال، وأي اتفاق بخصوص الإيجار.

إن طلب منك المالك أن تغادر: لم يعد بإمكان المالك إرسال إخطار بالإخلاء بموجب المادة 21 إذا طلبت منه إجراء إصلاحات أو تحسينات. وقد يطلب منك المالك الخروج ليقوم بإصلاحات كبيرة في المسكن. وهنا يجب عليه الالتزام بإجراءات الإخلاء الصحيحة وإخطارك بذلك.

وإذا تعرض المسكن للتلف بسبب حريق أو فيضان، يستطيع المالك أن يستعين بالتأمين لسداد التكاليف وإجراء الإصلاحات المطلوبة.

وإذا طلب منك المالك أن تغادر لفترة قصيرة، تأكد من وجود مكان تعيش فيه قبل أن توافق على ذلك. وينبغي أن تطلب من المالك إقراراً خطياً بالآتي:

- المدة المحددة لخروجك من العقار،
- قيمة الإيجار المطلوب منك سدادها، إن وجد،
- حقل في العودة بعد اكتمال العمل وأي تعويض أو تكاليف (مثل تكاليف خروجك وعودتك أو حفظ أمتعتك أو إقامتك في فندق) لا يمانع في سدادها. وقد يكون لمالك العقار تأمين يغطي هذا كله.

ارجع إلى Shelter هنا لمعرفة المزيد

https://england.shelter.org.uk/housing_advice/repairs/moving_out_during_repairs

ابحث عن المجلس المحلي من هنا:

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

اقرأ المزيد عن منظومة تصنيف الصحة والسلامة في المسكن (HHSRS):

<https://www.gov.uk/government/publications/housing-health-and-safety-rating-system-hhsrs-tenant-guide>

أنت غير مسؤول عن التلفيات العامة في المسكن، كالسجاد البالي ومقابض الأبواب والسبابة وتقشر الطلاء. إذا تركت العقار قبل أن تصلح أي تلف أنت المسؤول عنه، فيجوز للمالك أن يقطع جزءاً من وديعتك أو أن يتخذ إجراءات قانونية ضدك لتغطية التكلفة.

إذا كان العقار بحاجة لإصلاحات:

اتصل بمالك العقار. تواصل معه كتابياً (بالبريد الإلكتروني أو برسالة تليفون) إن أمكن، لأن هذا يساعدك في حالة عدم الرد من مالك العقار، أو إذا كنت بحاجة إلى طلب مساعدة من المجلس أو رفع دعوى قضائية ضد مالك العقار. وذلك بمجرد ظهور أعطال قد تضر بالصحة، إذا ظهرت مشكلة في الأسلاك الكهربائية مثلاً. وأن تستمر في دفع الإيجار حتى يتم إصلاحها. اطلب من المالك جدولاً زمنياً لإجراء الإصلاحات وأخبره أنك سوف تتابع الأمر إذا لم تتم الإصلاحات خلال فترة زمنية معقولة (14 يوماً إلا إذا انطوت على مخاطر واضحة).

هل مرت فترة معقولة ولم يرد؟ أرسل إلى المالك بريداً إلكترونياً/رسالة نصية أخرى توضح فيها: المشكلة؛ متى أبلغته بها مسبقاً؛ وتأثيرها على صحتك الجسدية أو النفسية؛ ومهلة أخرى معقولة للرد. وتذكر أن ترسل نسخة منها إلى قسم الصحة البيئية في المجلس المحلي.

إشراك المجلس في الأمر. إذا استمرت المشكلة بعد انتهاء المهلة المعقولة، اطلب من المجلس المحلي فحص المسكن. وسوف يقومون بإجراء تقييم لمنظومة تصنيف الصحة والسلامة في المسكن (HHSRS)، وإذا وجدوا دليلاً يؤكد وجود مخاطر في العقار، فسوف يرسلون إلى المالك إخطاراً رسمياً بضرورة رفع كفاءة المسكن. وهذا يلزم المالك بإجراء الإصلاحات المطلوبة. وقد يحرمون له غرامة قد تبلغ 7000 جنيه إسترليني عن كل سبب من أسباب الخطورة الشديدة (الفئة 1) التي عثروا عليها. ويرجى العلم بأن المجالس المحلية تعاني من نقص شديد في عدد الموظفين وقد لا تستطيع مساعدتك.

وقد يضطر مالك العقار إلى الحصول على ترخيص، حسب عدد الأشخاص الذين يعيشون في العقار ومكانه. إذا كان الأمر كذلك، فقد يتخذ المجلس إجراءات أسرع. وينبغي أن يكون لدى المجلس سجل عام للمساكن المرخصة ويمكن مراجعته، ويرجى إبلاغنا إذا لم يكن لدى المجلس هذا السجل.

اتخاذ الإجراءات القانونية. يجوز لك مقاضاة المالك بسبب الإهمال بموجب قانون هيئة المنازل لسكنى الإنسان

(Homes (Fitness for Human Habitation) Act)

لعام أو المادة 11 من قانون المالك والمستأجر (Landlord and Tenant Act) لعام 1985. وإذا خلص المجلس إلى هذه النتيجة فقد تكون الأدلة التي تثبت ذلك من واقع عملية الفحص مفيدة، ولكن هذا الخيار قائم إذا لم يستجب المجلس لطلباتك. ويجوز لك اتخاذ إجراء قانوني في أي وقت، مادامت قد أبلغت عن المشكلة قبل انتهاء الإيجار.