

عند انتقالك من العقار، يجب على المالك أو وكيل العقارات أن يمنحك فرصة معقولة لحضور التفتيش الخاص بتقرير حالة الخروج.

في نهاية عقد الإيجار، يمكن أن يساعد التقرير التفصيلي والكثير من الصور في حماية التأمين الذي دفعته ضد مطالبات المالك.

استعادة التأمين الذي دفعته

التأمين هو أموالك. لا يمكن للمالك التصرف به دون الحصول على إذن منك أو من VCAT. بمجرد إرجاع المفاتيح في نهاية مدة الإيجار، يمكنك المطالبة مباشرة لدى RTBA لاستعادة التأمين.

إذا كانت هناك أية مشكلات مثل الإصلاحات أو التنظيف التي تفر بمسؤوليتك عنها، فيمكنك أيضًا أن تطلب من RTBA تحويل بعض التأمين إلى المالك.

سيقوم RTBA بعد ذلك بإخطار المالك وأي مستأجرين آخرين مسجلين في التأمين بخصوص مطالبتك. جميع مطالبات التأمين المقدمة إلى RTBA مجانية للمستأجرين. يمكنك المطالبة في أي وقت بعد انتهاء عقد الإيجار.

إذا لم يتم أحد بتقديم طلب إلى VCAT يعترض على مطالبتك في غضون 14 يومًا، فسوف يقوم RTBA بسداد التأمين كما طلبت.

إذا تقدم المالك أو مستأجر آخر في عقد الإيجار بطلب إلى VCAT خلال 14 يومًا، يظل التأمين لدى RTBA حتى تقرر VCAT بشأن الطلب.

طلبات الإيجار إلى VCAT للحصول على التأمين مجانية.

مطالبات المالك إلى VCAT

في نهاية عقد الإيجار، قد يحاول بعض الملاك المطالبة بكل أو جزء من التأمين الذي دفعته.

لقيام بذلك، يجب على المالك التقدم بطلب إلى VCAT. ستقوم VCAT بعد ذلك بإدراج جلسة الاستماع وإخبارك بالتاريخ والوقت. يجب عليك حضور جلسة الاستماع لإخبار VCAT بروايتك لما حدث.

التأمين هو المال الذي تدفعه في بداية عقد الإيجار الخاص بك، كضمان في حالة وجود نزاع مع المالك (يسمى قانونًا مزود الإيجار) حول أشياء مثل الإيجار غير المدفوع أو التنظيف أو الضرر في نهاية الإيجار، رسميًا يسمى عقد الإيجار.

لاحظ أنه عندما تتقدم بطلب للحصول على إيجار جديد، لا يمكن لأصحاب العقارات ووكلاء العقارات أن يسألوك عن التأمينات السابقة أو النزاعات الإيجارية.

ننصحك بدفع التأمين بعد توقيع عقد الإيجار ومراجعة تقرير شروط المالك.

إذا أخبروك أنه سيتم عرض عقد الإيجار عليك، فيمكنك دفع مبلغ صغير يسمى "ودبعة الاحتفاظ" كدليل على حسن النية. يتيح لك هذا وقتًا لمراجعة عقد الإيجار قبل دفع التأمين والإيجار مقدمًا.

يجب على المالك إيداع التأمين الذي دفعته لدى Residential Tenancies Bond Authority (RTBA - هيئة تأمين الإيجارات السكني) خلال 10 أيام عمل من استلامه. ومن غير القانوني بالنسبة له عدم القيام بذلك. قم بالإبلاغ عن المخالفات إلى Consumer Affairs Victoria (شؤون المستهلك في فيكتوريا). يمكنك أيضًا تقديم طلب إلى VCAT، وهي Victorian Civil and Administrative Tribunal (المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا) لجعل المالك يودع التأمين.

تقارير الحالة

يوضح تقرير الحالة حالة العقار قبل الانتقال إليه. يجب على المالك أو وكيل العقارات أيضًا إكمال تقرير الحالة عند الانتقال. تتم مقارنة التقارير للإشارة إلى أي مشاكل تتعلق بالتنظيف أو الضرر.

في بداية عقد الإيجار، لديك 5 أيام لإضافة ملاحظتك إلى تقرير الحالة وإعادةه إلى المالك. ليس عليك الموافقة على تقييم المالك، إذا لم تعلق، فمن المفترض أنك توافق على تعليقات المالك.

تأكد من التقاط الكثير من الصور ومقاطع الفيديو عند الدخول والخروج. احتفظ بها في "السحابة الإلكترونية" إن أمكن.

العنف الأسري

في حالات العنف الأسري، قد يقدم المالك مطالبة عندما يكون الإيجار غير المدفوع أو الضرر ناتجًا عن المستأجر الذي ارتكب عنفًا عائليًا ضد مستأجر آخر في عقد الإيجار. توفر قوانين الإيجار بعض الحماية للضحايا الناجين من العنف الأسري.

يمكن لـ VCAT إصدار أمر يحمي حصة تأمين الضحية الناجية. لا يطلب VCAT أمر بعدم التدخل.

إذا لم يكن الشخص الذي يرتكب العنف مدرجًا في عقد الإيجار وتسبب في خسارة أو ضرر، فقد لا تحمّل VCAT المستأجر في عقد الإيجار المسؤولية إذا كان هناك أمر بعدم التدخل ضد مرتكب العنف.

اطلب المشورة القانونية من المركز القانوني المجتمعي في مثل هذه الحالات. راجع أيضًا [صفحة العنف الأسري](#) على موقعنا على الإنترنت.

المساكن المشتركة

إذا كنت ستنضم إلى منزل مشترك أو تغادره، فتأكد من تحديث التأمين. وهذا أمر مهم لأن المستأجرين عادة ما يكونون "مسؤولين بشكل مشترك"، مما يعني أنهم جميعًا مسؤولون عن تصرفات بعضهم البعض بموجب عقد الإيجار. تحتاج أولًا إلى إذن كتابي من المالك أو إذن من VCAT. ثم استخدم نموذج نقل المستأجر الموجود على [موقع RTBA الإلكتروني](#). لمزيد من المعلومات، راجع [صفحتي المنازل المشتركة](#) و [تحويلات الإيجار](#) على موقعنا على الإنترنت.

روابط مفيدة

Tenants Victoria

www.tenantsvic.org.au

Federation of Community Legal Centres

(اتحاد المراكز القانونية المجتمعية):

www.fclc.org.au

Residential Tenancies Bond Authority

(هيئة تأمين الإيجارات السكنية):

www.rentalbonds.vic.gov.au

Victorian Civil and Administrative Tribunal

(VCAT - المحكمة المدنية والإدارية الفيكتورية):

www.vcat.vic.gov.au

ما لم تتوصل أنت والمالك أولاً إلى اتفاق، فإن VCAT ستقرر مقدار التأمين الذي سيتم إرجاعه إليك، والمبلغ الذي سيتم دفعه إلى المالك، إن وجد.

لكي يحصل المالك على أي مبلغ من التأمين، يجب أن يثبت أنه تعرض لخسارة أو ضرر وأن ذلك كان خطأك وأن المبلغ الذي يطالب به معقول. وإلا سيتم إرجاع التأمين إليك.

الطعون الشائعة لمطالبة المالك

يمكنك الاعتراض على مطالبة المالك في VCAT. فيما يلي دفاعات المستأجر الشائعة:

- كان الضرر أو عدم النظافة موجودًا قبل انتقال المستأجر للسكن
- لم يكن الضرر بسبب خطأ المستأجر، مثل التخريب أو حدث طبيعي
- الضرر الذي يطالب به المالك هو نتيجة "الاستهلاك العادل"، مما يعني أنه حدث من خلال الاستخدام العادي للعقار
- يوافق المستأجر على أنه تسبب في أضرار ولكنه لا يتفق مع المبلغ الذي يطالب به المالك. على سبيل المثال، مع مرور الوقت، تفقد التجهيزات مثل السجاد قيمتها. المستأجرون ليسوا مسؤولين عن دفع التكلفة الكاملة لاستبدال الأشياء القديمة. إذا احتاجت السجادة التالفة التي يبلغ عمرها 4 سنوات إلى الاستبدال بمبلغ 600 دولار، فإن المستأجر مسؤول عن النصف أو 300 دولار
- يجب على المالك بذل جهود معقولة للحد من خسائره عندما يقدم مطالبة ضد تأمين المستأجر. قد يقدم المستأجر عروض أسعار بديلة أقل للإصلاحات أو الاستبدالات كطريقة أخرى للتعامل مع المشكلة. يمكن لـ VCAT أن تأخذ ذلك في الاعتبار عند البت في مطالبة المالك بأموال التأمين
- لا يستطيع المالك إثبات ادعائه لأنه ليس لديه أي دليل
- إذا كان المستأجر ينتقل لأن المالك يقترح تجديدات، فلا يمكنه المطالبة بالتنظيف لأنه لا يقوم بالتأجير مرة أخرى

لمزيد من المعلومات، راجع [صفحة موقعنا على الإنترنت حول الدفاع عن مطالبات التأمينات والتعويضات](#).

هذه المعلومات عبارة عن دليل ولا ينبغي استخدامها كبديل للمشورة القانونية المهنية.