

فسخ عقد الإيجار مبكرًا

تكاليف فسخ عقد الإيجار

إذا قمت بفسخ عقد الإيجار، يمكن للمالك المطالبة بالتعويض منك مقابل التكاليف المعقولة. وتشمل هذه:

- رسوم إعادة التأجير (عادة إيجار لمدة أسبوع أو أسبوعين)
- تكاليف إعلانية معقولة
- الإيجار حتى انتقال المستأجر الجديد أو نهاية المدة المحددة، أيهما أولاً

يجب أن تكون التكاليف الأولى والثانية على أساس "تناسبي" للأشهر المتبقية من عقد الإيجار. على سبيل المثال، إذا بقي 3 أشهر من 12 شهرًا، يمكن للمالك المطالبة بـ 25% من رسوم إعادة التأجير وتكاليف الإعلان. يتحمل المستأجرون المسؤولية فقط عن هذه التكاليف إذا قاموا بفسخ عقد الإيجار الأولي محدد المدة، وليس عقد إيجار محدد المدة متجدد.

ادفع الإيجار حتى يوم إعادة المفاتيح. توقف عن دفع الإيجار بعد ذلك.

لا يحق للمالك أن يجبرك على الدفع إلى أجل غير مسمى حتى يتم العثور على مستأجر جديد أو انتهاء المدة المحددة، حتى لو كان هذا في عقد الإيجار الخاص بك. وبدلاً من ذلك، أبلغ المالك أنك على استعداد للتفاوض بشأن التعويض عند العثور على مستأجر جديد. وهذا يحفظه على العثور على مستأجر جديد.

إذا قدم المالك مطالبة بالتعويض إلى VCAT عن الإيجار المفقود، فقد تنظر VCAT في ما إذا كان قد حاول تقليل خسارته. يتضمن ذلك ما إذا كان قد اتخذ الخطوات المناسبة للعثور على مستأجر جديد في الوقت المناسب. إذا تأخر المالك في الإعلان عن العقار أو حدد إيجارًا مرتفعًا، فيمكنك في VCAT القول بأنه لا ينبغي عليك أن تدفع له مبلغ التعويض بالكامل.

فسخ عقد الإيجار بأقل التكاليف الإضافية أو بدونها

الموافقة المتبادلة

يمكن إنهاء عقد الإيجار في أي وقت بالتراضي أو الاتفاق المتبادل. إذا وافق المالك أو أعطى موافقته، فتأكد من حصولك عليها كتابيًا. بمجرد أن يعطي

إن اتفاقية إيجار محددة المدة، أو الإيجار، هي عقد. إذا كنت ترغب في فسخ عقدك مبكرًا، فقد تحتاج إلى دفع تكاليف "فسخ عقد الإيجار" لأنك خرقت العقد.

هناك طرق محدودة يمكنك من خلالها فسخ عقد الإيجار محدد المدة مبكرًا دون تكبد هذه التكاليف أو بتكاليف أقل. وهي موضحة أدناه.

غالبًا ما يُقال للمستأجرين أنه يجب عليهم دفع تكاليف فسخ عقد الإيجار، حتى عندما أنها عقد الإيجار بطريقة لا ينبغي فيها فرض تكاليف فسخ عقد الإيجار. يمكنك الاعتراض على هذا الأمر أمام VCAT وهي Victorian Civil and Administrative Tribunal (المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا).

إذا كان المالك (المسمى رسميًا بمزود الإيجار) يريد الحصول منك على أي تكاليف فسخ عقد الإيجار، فيجب عليه إما التوصل إلى اتفاق معك أو تقديم مطالبة إلى VCAT.

ستقوم VCAT بترتيب جلسة استماع واتخاذ قرار بشأن تكاليف فسخ عقد الإيجار. في جلسة الاستماع، يتعين عليك إثبات سبب إنهاء عقد الإيجار أو الطعن في مطالبة المالك بتكاليف فسخ عقد الإيجار.

فسخ عقد الإيجار الدوري

إذا كنت تقوم بفسخ عقد إيجار دوري (شهرًا بعد شهر) بعد نهاية عقد إيجار محدد المدة، فلن تحتاج إلى دفع تكاليف فسخ عقد الإيجار.

لا تزال بحاجة إلى تقديم "إشعار بنية الإخلاء" إلى المالك. ويجب أن يكون مكتوبًا وموقعًا من قبلك ويتضمن فترة الإشعار المطلوبة والتاريخ الذي ستغادر فيه وتعيد المفاتيح.

يجب عليك تقديم إشعار قبل 28 يومًا على الأقل بنيتك في الإخلاء. يجب أن يكون التاريخ الذي تحده للخروج وإعادة المفاتيح في اليوم الأخير من عقد الإيجار محدد المدة أو بعده.

في بعض الظروف، التي تم تناولها في ورقة الحقائق هذه، تكون فترة الإشعار أقصر.

نوصيك باستخدام نموذج إشعار نية الإخلاء الخاص بـ Consumer Affairs Victoria (شؤون المستهلك في فيكتوريا) للإشعار حتى لا تفوتك أي معلومات مهمة.

لتقديم طلب، يجب أن تكون VCAT راضية عن الأمور بما في ذلك ما يلي:

- إذا لم يتم إنهاء عقد الإيجار، فمن المحتمل أن تعاني أنت أو أطفالك من مصاعب شديدة لأن أحد أفراد الأسرة المستأجرين عنيف
- ستكون معاناتك أكثر من أي مشقة يواجهها المالك

لا تحتاج إلى أمر بعدم التدخل لتقديم طلب إلى VCAT لإنهاء عقد الإيجار إذا كنت تعاني من العنف الأسري. ومع ذلك، من الجيد طلب المشورة القانونية حول ما إذا كان الحصول على ذلك هو القرار الصحيح لموقفك.

أنت بحاجة إلى أمر بعدم التدخل إذا كنت تعاني من العنف الشخصي، وهو العنف الذي يرتكبه شخص ليس من أفراد الأسرة.

إذا كنت تريد الاستمرار في العيش في العقار واستبعاد الشخص العنيف، فيمكنك التقدم بطلب إلى VCAT للحصول على أمر بإنهاء عقد الإيجار وإنشاء عقد جديد بدون اسم الشخص الذي يعرضك للعنف.

إذا لم يكن الشخص الذي يستخدم العنف مسجلاً في عقد الإيجار ولكنك لا تزال بحاجة إلى الانتقال لحماية سلامتك أو سلامة أطفالك، فيمكنك تقديم طلب إلى VCAT لإنهاء عقد الإيجار بسبب المشقة.

للحصول على معلومات أكثر تفصيلاً، راجع صفحة [العنف الأسري](#) على موقعنا على الإنترنت.

يتم بيع العقار

يمكنك أيضاً منح فترة إشعار مخفضة تبلغ 14 يوماً خلال عقد الإيجار محدد المدة أو الدوري إذا تلقيت "إشعاراً بنية البيع" ولم يتم إخبارك بخطط البيع قبل توقيع عقد الإيجار. أنت لست مسؤولاً عن أي تكاليف فسخ عقد الإيجار.

المشقة

إذا كنت ستعاني من مشقة شديدة بسبب البقاء في العقار بسبب تغيير غير متوقع في ظروفك، فيمكنك التقدم بطلب إلى VCAT لإنهاء عقد الإيجار الخاص بك أو تغييره إلى عقد دوري.

المالك الموافقة، لا يمكنه استرجاعها. إذا توصلت إلى اتفاق، فتأكد من أنه ينص بوضوح على أن المالك لا يمكنه ملاحقتك بسبب أي تكاليف فسخ العقد أو الإيجار. تأكد من الاحتفاظ بنسخة.

نقل عقد الإيجار الخاص بك

يسمح لك القانون بنقل أو "تنازل عن" عقد الإيجار الخاص بك أو الجزء الخاص بك منه إلى شخص آخر.

يجب عليك أولاً الحصول على موافقة كتابية من المالك أو أمر من VCAT.

يمكنك الإعلان عن العقار بنفسك. ومع ذلك، لا تزال بحاجة إلى موافقة كتابية من المالك قبل أن تتمكن من المضي قدماً في عملية النقل. إذا كان هناك مستأجرون آخرون، فمن المحتمل أنك ستحتاج إلى موافقتهم أيضاً.

ستحتاج أيضاً إلى تحديث عقد الإيجار والترتيب لنقل التأمين.

يمكن للمالك أن يفرض عليك تكاليف معقولة تكبدها بسبب عملية النقل. لا يمكنه فرض رسوم عليك مقابل موافقته.

التعرض للعنف الأسري

إذا كنت بحاجة إلى الخروج لأن شخصاً آخر في عقد الإيجار يعرضك للعنف، فيمكنك التقدم بطلب إلى VCAT للحصول على أمر بإنهاء عقد الإيجار.

لا تقم بتسليم المفاتيح أو فسخ عقد الإيجار قبل أن تستمع VCAT إلى طلبك. إذا قمت بذلك، قد تضطر إلى الدفاع عن مطالبة فسخ عقد الإيجار. يمكن ل VCAT أيضاً النظر في تحميل التكاليف للشخص الذي يستخدم العنف إذا كان مستأجراً.

لا تزال مسؤولاً عن دفع الإيجار أثناء انتظار جلسة الاستماع، ولكن يجب أن تستمع VCAT إلى طلبك خلال 3 أيام عمل من تقديمه أو في أقرب يوم جلسة استماع تالي.

لا تدفع أي تكاليف فسخ عقد الإيجار التي يطالب بها المالك قبل جلسة VCAT. إذا أصدرت VCAT أمراً بإمكانية إنهاء عقد الإيجار مبكراً، فلن تكون مسؤولاً عن هذه التكاليف.

إذا تقدم المالك بطلب إلى VCAT للمطالبة بتكاليف فسخ عقد الإيجار، فلا تدفع أي شيء قبل جلسة الاستماع، حيث يمكنك تقديم الأدلة لإظهار سبب إنهاء عقد الإيجار.

العقار غير صالح للسكن بعد الانتقال إليه

يمكنك إنهاء عقد الإيجار في أي وقت دون دفع تكاليف إنهاء عقد الإيجار إذا أصبح العقار غير آمن أو غير صالح للعيش فيه بعد انتقالك إليه.

تأكد من أن لديك أدلة قوية على أن العقار غير صالح للعيش فيه، مثل الصور. عادةً ما تعني عبارة "غير صالح للسكن" توقع حدوث إصابة نتيجة الاستخدام العادي للمبنى. إذا ذهب المالك إلى VCAT وقال أنك قمت بفسخ عقد الإيجار، فسوف تطلب منك VCAT إثبات أن العقار لم يكن صالحًا للعيش فيه في الوقت الذي قدمت فيه الإشعار.

إذا قررت VCAT أن العقار غير صالح، يحق لك الحصول على أي إيجار مدفوع بشكل زائد اعتبارًا من اليوم التالي لإرجاع المفاتيح.

أنت بحاجة إلى عقار مختلف - في بعض المواقف

يمكنك إنهاء عقد الإيجار، بغض النظر عما إذا كنت على عقد إيجار محدد المدة أو عقد إيجار دوري، في هذه الظروف:

- أنت بحاجة إلى رعاية خاصة، وتحتاج إلى الانتقال إلى مكان آخر للحصول عليها
- لقد قبلت عرضًا للسكن العام أو المجتمعي
- أنت بحاجة إلى الانتقال إلى سكن مؤقت للأزمات
- لديك إعاقة، وقد رفض المالك إجراء تعديلات معقولة

الحد الأدنى لفترة الإشعار هو 14 يومًا. بالنسبة للأسباب الثلاثة الأولى، يجب عليك إرفاق دليل مستندي عن السبب الخاص بإشعارك عند تسليمه إلى المالك. لا ينبغي أن تكون مسؤولاً عن أي تكاليف فسخ عقد الإيجار.

انتهاكات المالك للواجبات

أصحاب العقارات لديهم "واجبات" معينة بموجب القانون. إذا لم يمثل المالك للواجب، فإن هذا يسمى خرقًا. إذا أخل المالك بواجب ما، فيمكنك

قم بالتقديم في أقرب وقت ممكن لأنه لا يوجد حد أدنى من الوقت لـ VCAT للاستماع إلى هذا الطلب. لا يزال يتعين عليك دفع الإيجار حتى انتهاء عقد الإيجار. لا تدفع أي تكاليف لإنهاء عقد الإيجار أو تعيد المفاتيح قبل جلسة الاستماع. عادةً ما تؤدي إعادة المفاتيح إلى إنهاء عقد الإيجار وستعين على VCAT رفض طلب المشقة الخاص بك.

في جلسة الاستماع لـ VCAT

قدم دليلًا عن الصعوبات التي تواجهها وسبب رغبتك في إنهاء عقد الإيجار محدد المدة. عادةً ما تمنح VCAT بعض التعويضات للمالك، ولكنها غالبًا ما تكون أقل من تكاليف فسخ عقد الإيجار.

لإصدار أمر بإنهاء عقد الإيجار، يجب أن تكون VCAT مقتنعة بما يلي:

- طرأ حدث غير متوقع في الظروف، مثل فقدان وظيفتك أو الحاجة إلى المغادرة لرعاية قريب مريض
- التغيير غير المتوقع سوف يسبب لك مشقة شديدة
- إن المشقة التي من المحتمل أن تعاني منها إذا لم يتم تغيير مدة عقد الإيجار الخاص بك ستكون أكبر من المشقة التي سيعانيها المالك إذا انتهى عقد الإيجار مبكرًا

في بعض الحالات، قد تأمر VCAT بعدم دفع أي تعويض للمالك. قد تشمل هذه حالات العنف الأسري أو عندما يرفض المالك بشكل غير معقول طلبك لنقل عقد الإيجار إلى مستأجر آخر.

العقار غير صالح للسكن فيه - قدم إشعارًا قبل الانتقال إليه

يمكنك تقديم إشعار فوري بنية الإخلاء قبل "الدخول في حياة" العقار في هذه الظروف:

- العقار ليس في حالة جيدة
- إنه غير صالح للسكن البشري
- تم تدميره أو غير آمن
- إنه ليس شاغراً
- إنه لا يلي الحد الأدنى من معايير الإيجار

"الدخول في الحياة" يعني أنك لم تبدأ النوم في العقار، حتى لو قمت بنقل ممتلكاتك هناك.

لتقط الصور ومقاطع الفيديو واحتفظ برسائل البريد الإلكتروني وسجلات الهاتف الخاصة بمكالماتك إلى المالك أو وكيل العقارات.

التوقف عن القيام بشيء ما. إذا لم يتبع المالك التوجيه، يجوز للمستأجر تقديم إشعار بنية الإخلاء.

إذا تقدمت بطلب إلى VCAT للحصول على أمر امتثال، فتأكد من مرور الوقت المطلوب لإصلاح المشكلة. إذا أصدرت VCAT أمر امتثال، فسوف يتضمن التاريخ الذي يجب على المالك بحلولة إصلاح أي مشكلة.

إذا لم يقم المالك بإصلاح الأمر أو خالف الأمر، فيمكنك تقديم إشعار بنية الإخلاء لإنهاء عقد الإيجار مبكرًا.

الحد الأدنى لفترة الإشعار المطلوبة هو 14 يومًا. إذا اتبعت جميع الخطوات بشكل صحيح، فلن يُطلب منك دفع أي تكاليف فسخ عقد الإيجار.

الخيار 2 - تقديم إشعار ثانٍ بالخرق

إذا لم يتم حل المشكلة خلال "الوقت المطلوب" أو كان هناك خرق لاحق لنفس الشرط، فيمكنك تقديم إشعار آخر بخرق الواجب.

إذا لم يتم إصلاح الخرق الثاني في الوقت المطلوب، أو حدث خرق آخر لنفس الشرط، فيمكنك بعد ذلك تقديم إشعار قبل 14 يومًا بنية الإخلاء.

يجب أن يوضح إشعار نية الإخلاء التاريخ الذي تقترح فيه الإخلاء ويحدد تفاصيل الخرق الثالث. يجب أن يكون نفس نوع الخرق كما هو موضح في إشعاري الخرق السابقين. قم بإرفاق نسخ من إشعاري الخرق اللذين قدمتهما بالفعل إلى المالك، وأي دليل على جميع الخروقات الثلاثة.

إذا اتبعت جميع الخطوات بشكل صحيح، فلن يُطلب منك دفع أي تكاليف "فسخ الإيجار".

روابط مفيدة

Tenants Victoria

www.tenantsvic.org.au

Consumer Affairs Victoria (هيئة شؤون

المستهلك):

www.consumer.vic.gov.au

تقديم "إشعار بنية إخلاء" الإيجار مبكرًا في هذه الظروف:

- إذا أخلّ المالك بنفس الواجب ثلاث مرات. ومع ذلك، يجب أن تكون قد قدمت لهم بالفعل إخطارين بانتهاك نفس الواجب، وعندما يحدث خرق ثالث لنفس الشرط، يمكنك إرسال إشعار بنية الإخلاء
- إذا فشل المالك في الالتزام بأمر الامتثال الصادر عن VCAT

عليك أولاً اتباع هذه الخطوات بعناية.

إثبات أنه خرق

تشمل الخروقات إذا لم يقم المالك بما يلي:

- التأكد من أن العقار شاغر ونظيف بشكل معقول في تاريخ الانتقال
- السماح لك بالاستمتاع الهادئ بالعقار
- الحفاظ على العقار في حالة جيدة
- الاحتفاظ بسجلات فحص سلامة الغاز والكهرباء وإعطائها لك عند الطلب
- تركيب أقفال لتأمين الأبواب والنوافذ الخارجية
- إعطاؤك مفتاحًا عندما يغير القفل

تقديم إشعار بخرق الواجب

إذا خرق وكيل العقارات أحد الواجبات، فيمكنك منحه **إشعارًا بخرق الواجب**. نموذج الإشعار موجود على موقع Consumer Affairs Victoria الإلكتروني. تأكد من حصولك على الأدلة لأنك قد تحتاج إلى إثبات الخرق في VCAT.

السماح "بالوقت المطلوب" لإصلاح المشكلة

بالنسبة لخروقات الاستمتاع الهادئ، فإن الوقت اللازم لإصلاح المشكلة هو 7 أيام، و 14 يومًا لجميع الخروقات الأخرى.

إذا لم يتم حل المشكلة خلال الوقت المطلوب، فلديك خياران. يمكنك التقدم بطلب إلى VCAT للحصول على أمر امتثال أو تقديم إشعار خرق ثانٍ.

الخيار 1 - التقدم بطلب إلى VCAT للحصول على أمر الامتثال

أمر الامتثال هو توجيه قانوني من VCAT يخبر المالك (أو المستأجر) بأنه يجب عليه القيام بشيء ما أو

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