

قوانين الإيجارات في ولاية غرب أستراليا

الجزء 1 - البداية او المقدمة

يستعرض هذا الفيديو قوانين الإيجارات في ولاية غرب أستراليا التي قامت بإعدادها دائرة حماية المستهلك، حيث سوف نحدد فيه حقوق ومسؤوليات كل من المستأجر وصاحب العقار و/ أو وكيله، والتي تشمل على التغييرات التي دخلت حيز التنفيذ في 1 يوليو 2013.

يغطي ايجار المنازل قانون الإيجارات السكنية ، والذي يحدد القواعد المتعلقة بتلك الأمور مثل عقود الإيجار، وعمليات التفتيش والصيانة أو الإصلاحات، الزيادات التي تطرأ على الإيجار وكيفية حل النزاعات.

غالبا ما يكون كل ثلث المنازل في ولاية غرب أستراليا مستأجرة ، ولذلك فمن المهم وجود قوانين لحماية حقوق ومصالح المستأجرين وأصحاب العقارات. إننا سوف نغطي مجموعة من الأمور التي قد تحتاج إلى إعادة النظر في مراحل مختلفة من الإيجار.

العربون او الدفعة الاولى.

عندما يجد المستأجر المرتقب مسكن يتناسب مع إحتياجاته وميزانيته، قد يطلب منه تقديم طلب، وربما يتوجب عليك دفع رسوم الخيار لإثبات جدية الطلب. هناك الآن قيود مفروضة على هذا العربون، والمعروف أيضا برسم الطلب.

بالنسبة للعقارات التي تقل إيجاراتها عن 500 دولار في الأسبوع، فقد تم تحديد العربون بمبلغ 50 دولارا، وبالنسبة للمساكن التي تصل إلى 1200 دولار في الأسبوع بمبلغ عربون لا يزيد عن 100 دولار. المناطق الواقعة شمال ولاية غرب أستراليا على خط العرض 26 فما فوق والتي تقع بالقرب من منطقة كنافن فقد تم تحديد مبلغ العربون لكافة العقارات التي يزيد الإيجار الأسبوعي عن 500 دولار ب 100 دولار.

يجب إعادة العربون إلى المستأجر المرتقب في غضون 7 أيام إذا لم يكن الطلب ناجحا. أما إذا كان الطلب ناجحا فإما أن تسترد قيمة العربون أو أن تضاف إلى الدفعة الاولى من مدفوعات الإيجار وهنا يجب تحذير المستأجر بأنه من حق صاحب العقار الإحتفاظ بمبلغ العربون في حالة تغيير المستأجر رأيه.

قاعدة بيانات الإيجار

تشارك وكالات إدارة العقارات وأصحاب الملكية الخاصة في كثير من الأحيان في قواعد البيانات للإيجارات السكنية، بحيث يمكنهم التحقق من تاريخ المستأجر قبل قبول طلباتهم و تبين قواعد البيانات هذه في سجلاتها معلومات عن المستأجر عما إذا كان قد تم طرده قبل او تسبب في إحداث أضرار في العقار أو لم يدفع الإيجار خلال فترات الإستئجار السابقة.

تعطي القوانين الحالية المستأجر الحق في الوصول إلى تلك المعلومات في حال رفض طلبهم بسبب سجل إيجاراته السابقة.

ينبغي على مالك العقار أو مكاتب العقار إعلام جميع المتقدمين كتابيا اي قواعد البيانات التي يستخدمونها حتى لم تكن لديهم نية إستخدامها في هذه المناسبة. كما ينبغي عليهم تقديم المعلومات الخاصة بكيفية إمكانية المتقدمين طلب إزالة المعلومات القديمة أو الغير صحيحة أو تعديلها.

التمييز العنصري

بموجب قانون تكافؤ الفرص، فإنه من غير القانوني التمييز بين الأفراد في سوق الإيجارات على أساس الجنس أو العرق أو السن أو الإعاقة أو الحالة الاجتماعية أو المعتقدات الدينية أو السياسية، الوضع العائلي، الحمل، مدد الإدانات التي أمضاها أو التوجه الجنسي. كما لا يمكن رفض المستأجرين بسبب أن لديهم أطفال سوف يعيشون في المنزل.

قوانين الإيجارات في ولاية غرب أستراليا

عقود الإيجارات

إذا كان الطلب مقبولاً، سوف يتم تحديد فترة وقيمة ومتى يتوجب دفع الإيجار وأي شروط أخرى في عقد الإيجار السكني المستعمل وينبغي أن يستلم المستأجر نسخة من العقد الذي وقعه الطرفان خلال 14 يوماً.

لا يمكن حذف بنود في العقد المستعمل إلا أنه يمكن فقط إضافة بنود إذا وافق عليها الطرفان، بحيث لا تتعارض مع قانون الإيجارات السكنية أو أي قوانين أخرى ذات صلة ولا تعتمد على الإتفاقات الشفهية. قم بالحصول على أي شروط خاصة تم الإتفاق عليها كتاباً!

هناك نوعين من عقود الإيجارات – محددة المدة والآخر دورية. بالنسبة للمحددة المدة يتم في العقد تحديد بداية ونهاية العقد وقد يتضمن خيار تجديد العقد. عادة ماتوفر هذه العقود للمستأجرين ضماناً إضافية بأنه لا يمكن زيادة الإيجار خلال فترة العقد، إلا إذا كان هناك نص على ذلك في العقد.

ينص العقد الدوري تاريخ بداية التأجير فقط ويمكن إنهاؤها في أي وقت من قبل المستأجر بعد إعطاء إخطار الإخلاء قبل 21 يوماً ويمكن لمالك العقار إنهاء العقد بعد إعطاء إخطار قبل 60 يوماً من الإخلاء. يمكن لمالك العقار أن يعطي إخطاراً لمدة أقل إذا كان هناك خرق للعقد. كما يمكن زيادة الإيجار في أي وقت، لكن يجب إخطار المستأجر 60 يوماً ويمكن حدوث ذلك مرة واحدة فقط كل سنة أشهر.

الإيجار ووديعة التأمين

في بداية عقد الإيجار، يمكن أن يطلب من المستأجر دفع أسبوعين للإيجار مقدماً فقط ووديعة التأمين بحيث لا تزيد قيمتها عن قيمة إيجار شهر واحد. في بعض الحالات، قد يطلب دفع مبلغ ضمان للحيوانات الأليفة.

يجب إيداع جميع ودائع التأمين مع مسؤول الودائع في دائرة التجارة ولا يجوز لصاحب العقار أو وكيله الاحتفاظ بها. يجب على المستأجر الإتصال بالدائرة إذا لم يصله تأكيد بأن المالك أو وكيله قد أودع الوديعة وذلك في غضون شهر من العقد.

يوضح العقد الوقت الذي يجب دفع الإيجار فيه. لا يحق لمالك العقار طلب دفع أكثر من أسبوعين مقدماً للإيجار، ولكن يمكن للمستأجر أن يختار دفع المزيد في أي وقت.

يمكن دفع الإيجار إما نقداً أو بصك أو حوالة مصرفية، إذا لم يكن محدد في العقد، ويجب أن يحصل المستأجر على إيصال لجميع المبالغ المدفوعة.

تقارير حالة العقار

إكمال نموذج تقرير حالة العقار في بداية عقد الإيجار اجباري وذلك بتسجيل حالة ومحتويات كل غرفة من الغرف على حدة، مع تسجيل أي تلف موجود في العقار على تلك القائمة.

يجب على المالك إرسال نسختين من تقرير حالة العقار للمستأجر في غضون سبعة أيام من الإنتقال، والتي يجب على المستأجر التوقيع مافية بعناية وتغيير أي شيء قد تكون غير صحيح. يحتفظ المستأجر بنسخة من التغييرات التي قام بتعديلها، وإعادة النسخة الأخرى في غضون سبعة أيام من إستلام التقرير إلى المالك أو وكيله، وإلا سوف يفترض بأن المستأجر قد وافق على النسخة الأصلية دون تعديل.

يمكن إستخدام هذا التقرير في نهاية مدة عقد الإيجار للتعرف على ما إذا كان المستأجر قد تسبب في إحداث أي أضرار، كما ينبغي إعادة وديعة التأمين إلى المستأجر.

يمكن للمستأجر إنلقاط صور فوتوغرافية أو فيديو للعقار يظهر بوضوح تاريخ التسجيل كضمان إضافي.

قوانين الإيجارات في ولاية غرب أستراليا

والآن بعد أن تمت جميع الأوراق ، وتم دفع المطلوب من الأموال ، يحق للمستأجر الآن الانتقال إلى العقار.

الجزء 2 – الانتقال إلى العقار

لقد تم إستئجار العقار الآن ، ومن حق المستأجر الانتقال إلى منزل نظيف وبحالة جيدة، ويكون قادرا على التمتع بعيش هادئ مع خصوصية معقولة في العقار.

يجب على المستأجر دفع الإيجار في الوقت المحدد وأن يحافظ على حالة العقار بطريقة جيدة. من حق مالك العقار توقع أن تكون حالة المنزل في نهاية عقد الإيجار كما كانت عليه عند إستلام المستأجر للعقار.

لمنع حدوث أي نزاعات خلال فترة الإيجار، هناك قواعد يجب الإلتزام بها تتعلق بالصيانة والإصلاحات وكيف تتم عملية التفتيش.

الصيانة والإصلاحات

إن صيانة العقار هي مسؤولية مشتركة بين كل من مالك العقار والمستأجر. المالك مسؤول عن ما يمكن وصفه بأنه "التلف الناتج عن الإستعمال" العادي للعقار كما أنه مسؤول عن الحفاظ على توفير الخدمات الأساسية للعقار - مثل السباكة والغاز والكهرباء - في حالة عمل جيدة، وكذلك الأجهزة الأخرى الموجودة في العقار مثل الموقد وأجهزة التكييف.

المستأجر مسؤول عن الأمور الأساسية من الحفاظ على نظافة العقار وخلوه من العفن. الحفاظ على الحدائق وحوض السباحة هي مسؤولية المستأجر إلا أن المالك مسؤول عن توفير المعدات اللازمة لأعمال الصيانة التي يتعين على المستأجر القيام بها. أما الصيانة الكبرى للحدائق مثل تشذيب الأشجار فتقع على عاتق المالك.

يتحمل المستأجر دفع تكاليف أي ضرر ناتج عن الإهمال، مثل البقع على السجاد. إلا إذا كان سبب الضرر قد حدث من قبل طرف ثالث لا علاقة له بالمستأجر، مثل حربي ، تصبح في هذه الحالة مسؤولية المالك. ويمكن أن تشمل أيضا الأضرار الناجمة عن السرقة أو العواصف.

الحد الأدنى من الأمن

مالك العقار مسؤول عن توفير الحد الأدنى من أن يكون مبنى العقار آمنا ، مثل أن تكون النوافذ مزودة بأقفال، وأقفال عالية الجودة على الأبواب الخارجية (Deadlocks) وأن تكون هناك أنوار خارجية، لضمان سلامة المستأجرين.

إذا كان المستأجر بحاجة إلى تدابير سلامة إضافية مثل أجهزة الإنذار ضد السرقة أو كاميرات أمنية الغير مركبة بالفعل، فقد يتحمل المستأجر تكاليف تركيبها إذا لم يكن المالك على إستعداد لتحملها، إلا أنه يجب الحصول على موافقة المالك أولا في كلا الحالين.

أجهزة إنذار الدخان / أجهزة الوقاية من التيار الزائد RCDs

يجب على جميع العقارات المؤجرة في ولاية غرب أستراليا أن تكون مزودة بأجهزة إنذار الدخان موصلة بشبكة الكهرباء الرئيسية بالإضافة إلى جهازين من أجهزة الوقاية من التيار الزائد RCDs ، والتي هي عبارة عن مفاتيح قاطع الدائرة حيث تفصل التيار الكهربائي لمنع حدوث صدمات كهربائية. يعتبر ذلك من المتطلبات الحيوية للسلامة ويجب على مالك العقار توفيرها بموجب القانون.

قوانين الإيجارات في ولاية غرب أستراليا

حالات الطوارئ / الإصلاحات العاجلة

قد تحتاج أثناء فترة الإيجار الإصلاحات الطارئة على الخدمات الأساسية تصبح ضرورية ويجب القيام بها لذلك يتوجب على مالك العقار أو وكيله اتخاذ الترتيبات اللازمة لأعمال الصيانة في غضون 24 ساعة، وفي حالة الإصلاحات العاجلة الأخرى ، في غضون 48 ساعة. ليس من الواجب إتمام تلك الإصلاحات خلال هذا الإطار الزمني.

تُعرَّفُ الإصلاحات الطارئة على أنها العطل أو التلف الذي يطرأ على الخدمات الأساسية والتي قد تتسبب في أن يصبح المنزل غير آمن، ومن المرجح أن تتسبب في وقوع إصابات للمستأجرين. على سبيل المثال، أعطال السباكة مثل تسرب المياه أو الصرف الصحي أو انسداد المراحيض ؛ تسرب الغاز أو أعطال كهربائية خطيرة.

إصلاحات عاجلة هي تلك التي لا تؤثر على الخدمات الأساسية ولكن، إن لم يتم إصلاحها، يمكن مع مرور الوقت أن تتسبب في الإصابات، وإضرار بالممتلكات أو تؤثر على مستوى معيشة المستأجر.

يجب على مالك العقار أو وكيله القيام بالإصلاحات الطارئة أو العاجلة في غضون 24 أو 48 ساعة. ومع ذلك، إذا لم يتم إتخاذ إجراءات فورية أو عدم التمكن من الإتصال بهم في غضون تلك الفترة، يمكن للمستأجر ترتيب الحد الأدنى من الإصلاحات التي يتعين القيام بها.

عمليات التفتيش

يمكن أن تشكل وتيرة وظروف عمليات التفتيش التي يقوم بإجرائها مالك العقار أو وكالة أكبر مصدر للنزاعات، لذلك هناك بعض القواعد الواضحة التي تخلق التوازن بين حق المالك لتفقد ممتلكاته وحق المستأجر أن يتمتع بمسكنه دون الكثير من المضايقات.

بموجب قوانين الإيجار، لا يسمح لمالك العقار أو وكيله تفقد العقار أكثر من أربع مرات في السنة، ويجب أن يبذل جهدا معقولا لإيجاد اليوم والوقت الذي يناسب المستأجر.

يجب إعطاء المستأجر إخطارا خطيا قبل سبعة أيام على الأقل "ولا تزيد عن 14 يوما" للتفتيش، مشيرا إلى التاريخ والوقت المقترح، ويجب تحديد الموعد إما سيكون قبل أو بعد الساعة 12 ظهرا. يمكن تواجد المستأجر أثناء عملية التفتيش. الزيارات المفاجئة دون سابق إنذار غير قانونية، ويمكن للمستأجر رفض إدخال المالك أو وكيله في تلك الحالة .

نود تذكير المستأجر بأنه لا يسمح له بإجراء أية تعديلات على العقار أو تغيير الأقفال دون الحصول على إذن مسبق من المالك.

السلوك غير الاجتماعي / التاجير من الباطن

مسؤولية المستأجر ألا يكون مصدرا لإزعاج الجيران. إن القيام بأي سلوك معادي للمجتمع من قبل المستأجر أو زواره، سواء في المساكن المؤجرة من القطاع الخاص أو من الحكومية و يمكن الإستناد عليه كسبب لإتخاذ أمر إخلاء.

إنها فكرة جيدة أن يقوم المستأجر بالحصول على إذن من صاحب العقار قبل السماح لشخص آخر على الإنتقال للإقامة معه لفترة طويلة الأجل وإبلاغ المالك أو وكيله ما إذا كان يرغب في التاجير من الباطن للعقار، شريطة ألا يكون ذلك محظورا بموجب عقد الإيجار، يجب الحصول على تصريح كتابي.

وعلى ذلك فهناك بعض القواعد الواضحة التي يجب أن تطبق خلال فترة الإيجار، وأيضا عندما يحين وقت الإنتقال.

قوانين الإيجارات في ولاية غرب أستراليا

جزء 3 - إنهاء عقد الإيجار

من المهم أن يغادر المستأجر العقار ويترك سمعة طيبة حتى يتمكن من إسترجاع ودیعة التأمين مرة أخرى، عندما يحين وقت إنهاء عقد الإيجار لأي سبب من الأسباب .

إذا كان هناك إيجار متأخر في تسدد الإيجار او لم يسدد مبلغ أكبر من قيمة ودیعة التأمين، أو تم إنهاء العقد عن طريق المحكمة، أو أن يكون قد تم وضع اسم المستأجر على قاعدة بيانات الإيجارات، والتي قد تعرضه لخطر عدم قدرته على تأجير عقارات أخرى في المستقبل.

يجب على مالك العقار أو وكيله الإلتزام بفترة الإخطارات الواردة في قانون الإيجارات السكنية ويجب أن تكون طلباتهم معقولة عند إدعاءهم حول ودیعة تأمين المستأجر.

فترات الإخطار

يحتاج المستأجر أو المالك الموقعين على عقد إيجار محدد المدة، ولا يريد تجديده إلى إعطاء إخطار قبل 30 يوما من إنتهاء عقد الإيجار. إذا لم يتم أي من المستأجر أو المالك بإعطاء إخطار لإنهاء العقد، فإن عقد الإيجار المحدد المدة يتحول تلقائيا إلى عقد إيجار دوري، والذي يكون مطلوباً عندئذ إصدار إخطار قبل 60 يوما من إنهاء العقد.

إذا كان المستأجر قد وقع عقد إيجار محدد المدة ورغب في إخلاء العقار قبل تاريخ انتهاء العقد، فيجب على المستأجر القيام بدفع الإيجار حتى يتم العثور على مستأجر يحل محله وأيضا تعويض صاحب العقار عن أي تكاليف معقولة أخرى، مثل تكلفة الإعلانات.

عند الرغبة في إنهاء العقد الدوري يجب على المستأجر إعطاء "إخطار الإخلاء" أما للمالك أو وكيله بمدة 60 يوما على الأقل. خلال تلك الفترة، يمكن للراغبين بالاستئجار زيارة أو معاينة العقار بعد إعطاء المستأجر الحالي إخطارا قبل وقت معقول و يحق للمستأجر أن يكون حاضرا خلال فترة "فتح المنزل".

في حال إستعادة المنزل من قبل المقرض ، مثل أحد البنوك، سيتم إعطاء المستأجر إخطارا بالإخلاء قبل 30 يوما.

زيادات الإيجار

إذا رغب المستأجر تجديد عقد الإيجار لمدة محددة أخرى ، يمكن لمالك العقار زيادة الإيجار، اعتمادا على ظروف السوق. ومع ذلك، إذا إعتبر المستأجر أن الزيادة في الإيجار أكثر من اللازم أو غير معقولة، ففي ظل ظروف معينة يمكن الطعن في ذلك أمام المحكمة المحلية الابتدائية.

على أي حال، لا يمكن زيادة الإيجار إلا بعد مرور 30 يوما من العقد الجديد حيث تصبح نافذة المفعول حينئذ.

التفتيش النهائي

إن أكبر عدد من الشكاوى التي تتلقاها هيئة حماية المستهلك كل سنة تتعلق بأن المستأجرين غير سعداء من المبالغ التي يستردونها من ودیعة التأمين بعد الإخلاء. لذلك فمن المهم أن يتضمن تقرير حالة المسكن جميع الأضرار الموجودة بالعقار عند بداية عقد الإيجار حتى لا تحدث أي خلافات في نهاية عقد الإيجار.

يجب على مالك العقار أو وكيله إعطاء المستأجر فرصة ليكون حاضرا خلال التفتيش النهائي وتقديم التقرير النهائي عن حالة العقار في غضون 14 يوما من تاريخ إنتهاء الإيجار.

قد يكون المستأجر مسؤولا عن تغطية تكاليف التنظيف، والتوصيلات البسيطة أو إستبدال التالف إذا كان العقار متروك في حالة غير نظيفة والبند التي كانت سليمة في بداية عقد الإيجار.

قوانين الإيجارات في ولاية غرب أستراليا

إذا كانت هناك خلافات بشأن ودیعة التأمین ولا يمكن حلها عن طریق التفاوض، يمكن للمستأجر أن يقدم طلبا لسماع القضية أمام المحكمة الابتدائية.

إخطارات المخالفة والإخلاء

إذا اعتقد المالك أو المستأجر للعقار أنه لم يتم إحترام عقد الإيجار، فيمكنه إصدار إخطار المخالفة والذي يحدد 14 يوما على الأقل لتصحيح المخالفة. على سبيل المثال، يمكن أن يكون هذا الإخطار مطالبة المالك من المستأجر تحمل تكاليف الإصلاحات العاجلة، أو إخطارا من مالك العقار بدفع الإيجار الذي لم يقدّم المستأجر بتسديده.

إذا لم يتم إتخاذ أي إجراء لحل النزاع، يمكن أن يتم عرض المسألة أمام المحكمة الابتدائية للحصول على حكم، والذي قد يكون أن بأمر المالك بتعويض المستأجر عن تكاليف الإصلاح، أو إصدار أمر طرد للمستأجر لعدم تسديد الإيجار.

لا يمكن أن يحدث الإخلاء في ولاية غرب أستراليا دون الحصول على أمر من المحكمة، ويتعين على مالك العقار أو وكيله أن يكون لديه أسباب معقولة للإخلاء؛ مثل عدم دفع الإيجار لفترة طويلة، أو إتلاف مفرط للعقار، أو التسبب في إزعاج الجيران، أو أدلة على قيام المستأجر بنشاط إجرامي.

إذا تم إنهاء عقد الإيجار بموجب أمر محكمة، يمكن وضع تلك المعلومات على قاعدة بيانات الإيجارات. ويمكن أيضا أن يسجل إسم المستأجر على قاعدة البيانات إذا كان إخلاء العقار بسبب عدم تسديد الإيجار والتي تزيد عن قيمة ودیعة التأمین. ولذلك يكون من الأفضل دائما وفكرة جيدة أن يترك المستأجر سمعة طيبة.

يتوفر لدي هيئة حماية المستهلك مجموعة من أوراق حقائق وكتيبات المعلومات عن قوانين الإيجارات والتي توفر المزيد من التفاصيل للمستأجرين وملاك العقارات ووكلاء العقارات.

يمكن الاطلاع على مزيد من المعلومات وتنزيل نماذج الطلبات المستعملة من على موقع حماية المستهلك، أو يمكنك الإتصال بنا عن طريق البريد الإلكتروني consumer@commerce.wa.gov.au أو الإتصال بنا على الرقم

1300 304 054