

2018 |

ممارسات التأجير العادلة



## المحتوى

3.....	ممارسات التأجير العادلة
4.....	الانفتاح والتفاعل المتبادل
4.....	التواصل الجيد في العلاقة الإيجارية
5.....	إعداد عقد الإيجار
الاتفاق على زيادات الإيجار ورفع ثمنه بخصوص الإجراءات ذات التمويل الخاص	
8.....	
10.....	الإيجار وتقييماته بالعقود التابعة لمركز تمويل وتطوير الإسكان (ARA)
10.....	الضمان
12.....	حالة المسكن وصيانتته
12.....	عيوب المسكن وتخفيض الإيجار
14.....	التجديدات التي يقوم بها المؤجر
15.....	التجديدات التي تقوم بها شركة الإسكان
15.....	التجديدات التي يقوم بها المستأجر
16.....	التأمين الشامل للبيت
16.....	المفاتيح
17.....	الزيارات إلى الشقة
18.....	فسخ عقد الإيجار
19.....	إنهاء عقد الإيجار المحدد المدة قبل الأوان
19.....	إنهاء عقد الإيجار
21.....	ما هي الحياة المزجة؟
21.....	البلى والتلف المعتاد والتنظيف النهائي
22.....	يوم مغادرة الشقة

## ممارسات التأجير العادلة

تُعد الثقة المتبادلة بين أطراف عقد الإيجار السكني على وجه الخصوص عنصرًا في غاية الأهمية. يؤجر المؤجر شقته لشخص آخر ليسكن بها. وتكون عقود الإيجار طويلة الأجل بطبيعتها، وقد تتضمن تغييرات مفاجئة، ويزيد كل ذلك من أهمية الإخلاص والانفتاح بين الأطراف المتعاقدة.

كقاعدة عامة، يجوز للمستأجر والمؤجر الاتفاق على بنود عقد الإيجار. غير أن التشريعات تفرض بعض الحقوق والواجبات التي لا يمكن للمؤجر والمستأجر تغييرها بالاتفاق فيما بينهما.

تهدف ممارسات التأجير العادلة إلى المساعدة على إعداد عقد إيجار سكني عملي مستمر وبدون مشاكل وإنهائه بطريقة ملائمة. وتوصي المؤسسات التي وضعت شروط ممارسات التأجير العادلة باتباع توجيهاتها بشأن الإيجارات السكنية، وخصوصاً بالحالات التي قد تظهر فجأة ولم يتفق المتعاقدان مسبقاً بشأنها. وإذا حدّد الطرفان المتعاقدان شروط عقد الإيجار، فيجب الالتزام بها على كل حال.

يجب أن تكون أنشطة التأجير السكنية مربحة للمؤجر. وينبغي أن يُغطي الإيجار التكاليف التي دفعها المؤجر وأن تُدرّ له عائداً على رأس المال المُستثمر. وفي الوقت نفسه، يجب أن يحصل المستأجر على شقة وفقاً لما تمّ الاتفاق بشأنه بعقد الإيجار، وعلى إيجار آمن يفي باحتياجاته مقابل دفعه للإيجار. ويختلف التأجير السكني عن الاستثمارات الأخرى كون الشيء الذي يتم استثماره هو بيت المؤجر.

ويُعتبر من بين ممارسات التأجير العادلة أيضاً احترام الجيران ومراعاة القانون التنظيمي الداخلي والتوجيهات العامة بخصوص المعاملة داخل المبنى. وتتضمن ممارسات التأجير العادلة أيضاً مساهمة كل من طرفي العلاقة الإيجارية في تحقيق الراحة العامة داخل البيئة السكنية. وتعتمد رفاهية المجتمع السكني على اهتمام السكان بالأمور المشتركة ومراعاة غيرهم من المقيمين بنفس المبنى. ويتفهم المقيم بالبيئة السكنية المريحة ما عليه من مسؤوليات عند استخدام المرافق المشتركة والمساحات.

يجتاز تسويق المساكن الفعّال إلى توفير عدد كافٍ من المساكن. ويُعدّ توفير ما يكفي من الشقق للإيجار أمراً مهماً للتنمية الاجتماعية والتشغيل.

## الافتتاح والتفاعل المتبادل

تبنى عمليات الاستئجار وفقاً لقواعد الإنصاف، ويتم أثناء القيام بالإجراءات أخذ وجهتي نظر الطرفين المتعاقدين معاً بعين الاعتبار. ويجب الإشارة بوضوح إلى كل الشروط الخاصة (مثل حظر التدخين، أو المسؤولية عن الصيانة، أو التعويضات المنفصلة أو الطبيعة المؤقتة للعلاقة التعاقدية) في إعلان الإيجار أو عند عرض الشقة. ويعتبر أمراً مهماً بالنسبة لأطراف العلاقة الإيجارية، توضيح ما إذا كانت الشقة ستكون للاستخدام الخاص للمؤجر، أو سيتم بيعها، مع تحديد المدة التي من الممكن تأجير الشقة أثناءها. وتتضمن ممارسات التأجير العادلة إبلاغ المستأجر مثلاً بكل أعمال التجديد التي تُقرّر شركة الإسكان القيام بها ومن شأنها أن تؤثر على استخدام الشقة ويكون المؤجر على علم بذلك. ويجب على المؤجر إبلاغ المستأجر في أقرب وقت ممكن بأي أعمال تجديد بخلاف تلك التي يخطط لها المؤجر.

لقد تغيّرت بيئة عمل سوق التأجير، ويظهر ذلك مثلاً في تزايد إقدام الأشخاص على تأجير الشقق دون معاينتها مسبقاً. وفي ظل هذه الظروف، تبرز أهمية العروض المعروضة على الإنترنت. يجب أن تتطابق صور الشقق مع وضعها الحالي، كما يجب التأكد من صحة المواد الأخرى المعروضة. يُعدّ التواصل بين الأطراف المتعاقدة عاملاً مهماً في إدارة الإيجار. ولكي يسهل التواصل والتفاعل بين الأطراف، يجب عليهم التأكد من تحديث معلومات الاتصال فيما بينهم طوال مدة الإيجار.

تشمل ممارسات التأجير العادلة قيام المستأجر بإبلاغ المؤجر بالأشخاص الذين يسكنون في الشقة.

ويتمثل الالتزام الرئيسي للمستأجر في دفع الأجرة المتفق عليها كاملةً وفي موعدها المحدد دون تأخير. وتُلتزم ممارسات التأجير العادلة المستأجر بإبلاغ المؤجر بأي صعوبات في دفع الأجرة على الفور.

## التواصل الجيد في العلاقة الإيجارية

يبدأ التواصل الجيد في العلاقة الإيجارية بالنسبة للمؤجر من وقت نشره لإعلان التأجير. ويتضمن ذلك إعلاناً واضحاً بمزايا الشقة والبنود الرئيسية لعقد الإيجار السكني. ويجب على المستأجر بدوره أن يدرج في طلبه المعلومات الكافية عن الشقة التي يرغب باستئجارها وعن نفسه.

وليكون التواصل جيداً يجب أن تتم المفاوضات بين الأطراف المتعاقدة خلال عملية التأجير وأثناء العلاقة الإيجارية عبر قناة تواصل مُتفق عليها لتيسير الأمور بسلاسة.

تُشكل البلاغات بشأن الزيارات المحتملة للشقة إحدى أشكال التواصل، وخصوصاً إذا كان المؤجر يخطط لبيع الشقة، فعليه إبلاغ المستأجر بذلك. ويجب كذلك إخطار المستأجر بأي اتصال من قِبَل وكيل الإسكان المكلف بذلك. وفي حالة إعادة تأجير الشقة، يجب على المؤجر إبلاغ المستأجر بأي اتصال من قِبَل وكيل الإسكان بخصوص ذلك.

كقاعدة عامة، يجوز تسليم البلاغات المتعلقة بالعلاقة الإيجارية إلى أي من الزوجين، بغض النظر عما إذا كان أحدهما أو كلاهما قد وقع على عقد الإيجار أم لا. وإذا انتقل الزوجان للعيش في عناوين منفصلة، ينبغي تسليم البلاغات إلى كليهما بشكل منفصل. وإذا تعلق الأمر بالمستأجرين في السكن، يجب تسليم البلاغات دائماً إلى جميع الأطراف.

يُعتبر البلاغ المُرسَل إلكترونياً بمثابة بلاغ كتابي، شريطة ألا يتم تغيير محتواه من جانب واحد ويكون بالإمكان الاحتفاظ به وتخزينه. وفي حالة إرسال بلاغ بشأن إنهاء عقد الإيجار، فإنه يتوجب على الطرف المقابل أن يُقرّ باستلامه للبلاغ لإثبات ذلك.

## إعداد عقد الإيجار

ممارسات التأجير العادلة تتطلب إعداد عقد الإيجار كتابياً دائماً. ويُعتبر عقد الإيجار المُصاغ بشكل إلكتروني عقداً مكتوباً أيضاً. وتوجد عدة نماذج وصياغات لعقود الإيجار. وينبغي اختيار نموذج عقد الإيجار بعناية لأنه على الرغم من وجود صياغات ونماذج مختلفة على الإنترنت، إلا أنها تتوافق جميعها مع القواعد القانونية لممارسات التأجير العادلة. ويجب كتابة العقد بطريقة واضحة لا لبس فيها. ومن المهم أن يعرف كلا الطرفين محتوى عقد الإيجار وبنوده قبل التوقيع عليه، وينبغي طلب توضيح ما فيه من معلومات إذا تطلب الأمر ذلك.

يجب أن يتضمّن عقد الإيجار جميع المرفقات التي تُشكل جزءاً من العقد، مثل استمارة فحص حالة البيت. وإذا كان يشتمل عقد الإيجار على مرفقات، فلا يجوز أن تتعارض مع محتواه أو مع قانون الإيجارات السكنية (1995/481).



يعتبر عقد الإيجار أهم مستند في العلاقة الإيجارية. وينبغي على المستأجر أن يطلع بعناية على محتواه وبنوده قبل التوقيع عليه، وأن يطلب المشورة إذا لزم الأمر. يعدّ العقد الواضح الصياغة، والذي تتقارب فيه وجهات نظر الأطراف المتعاقدة، أساس العلاقة الإيجارية الجيدة.

عند التوقيع على العقد، يجب أن يتحقق كل طرف من هوية الطرف الآخر على نحو موثوق. ويجب على المؤجر إثبات أحييته في تأجير الشقة محل الإيجار. وبموجب قانون المعلومات الائتمانية، يحق للمؤجر التحقق من المعلومات الائتمانية للمستأجر.

ومن مصلحة الطرفين أن يقوموا بفحص حالة الشقة والأماكن التابعة لها عند توقيع عقد الإيجار وعند إنهائه. وينبغي بتقرير فحص حالة الشقة ذكر كل الملاحظات بدقة كافية حول حالة الشقة، مع الاستشهاد بصور فوتوغرافية مثلاً.

إذا دعت الضرورة إلى تغيير بنود العلاقة الإيجارية عبر اتفاق مشترك، يجب كتابة كل التغييرات في ملحق منفصل مثلاً.

توجد في العادة ثلاث خيارات بالنسبة إلى عقود الإيجار التي تتناول شققاً مشتركة:

نموذج التأجير من الباطن	جميع المستأجرين لديهم العقود الخاصة بهم	عقد واحد ذو مسؤولية مشتركة
<p>في ما يتعلق بالمستأجرين الذين يتشاركون شقة واحدة، يمكن توقيع عقد واحد، بموجبه يتحمل جميع المستأجرون مسؤولية مشتركة عن الأجرة والمسؤوليات الأخرى للعلاقة الإيجارية، ولا يمكن إنهاء العقد إلا بشكل مشترك، ولا يرتبط بالعقد سوى ضمان واحد.</p>	<p>هناك طريقة أخرى تتمثل في صياغة عقود منفصلة لجميع المستأجرين، حيث يمكن الاتفاق عليها أو إنهائها بشكل منفصل ويمكن كذلك ربطها بضمان منفصل.</p>	<p>الطريقة الثالثة تتمثل في النموذج القائم على الاستئجار من الباطن، ويتولى فيه أحد المستأجرين دور المستأجر الرئيسي ويوقع على عقود مع الأشخاص الذين يشاركونه الشقة.</p>

تسري قاعدة الاستئجار العادية على علاقة المستأجر الرئيسي والمؤجر. وبالنسبة إلى العلاقة بين المستأجر الرئيسي والمستأجر من الباطن، فيسري عليها قانون الاستئجار من الباطن، بما في ذلك فترات الإبلاغ القصيرة. وبموجب نموذج الاستئجار من الباطن، يتحمل المستأجر الرئيسي المسؤولية بخصوص دفع الضمان من طرف المستأجرين من الباطن، والذي يضمن سداد الأجرة والصيانة الدقيقة للشقة.

قائمة التذكير

المستأجرون الرئيسيون والمستأجرون من الباطن	عقود منفصلة	عقد واحد يتضمن مسؤولية مشتركة	
المستأجر الرئيسي هو المسؤول أمام المؤجر. المستأجر من الباطن هو المسؤول أمام المستأجر الرئيسي.	كل مستأجر مسؤول عن حصته فقط	المسؤولية المشتركة	المسؤولية عن دفع الأجرة
المستأجر الرئيسي هو المسؤول أمام الجميع. المسؤولية المشتركة مع المستأجر من الباطن للأماكن المشتركة والأماكن المستأجرة من الباطن.	يتحمل كل مستأجر المسؤولية عن حصته فقط، باستثناء ما يتعلق بالأماكن المشتركة.	المسؤولية المشتركة	المسؤولية عن الصيانة الدقيقة للشقة
المستأجر الرئيسي يدفع الضمان والمستأجر من الباطن الضمان للمستأجر الرئيسي.	دفع الضمان بشكل منفصل	دفع الضمان بشكل مشترك	الضمان
بمجرد أن ينتهي عقد المستأجر الرئيسي، ينتهي أيضاً عقد الاستئجار من الباطن.	الموافقة المنفصلة من الأخرين غير مطلوبة.	إجمالاً، بخصوص المستأجر الواحد، فقط بموافقة المؤجر والمستأجرين الأخرين.	فسخ العقد
المستأجر الرئيسي بموافقة المؤجر. المستأجر من الباطن بموافقة المستأجر الرئيسي.	بموافقة المؤجر	بموافقة المؤجر والمستأجرين الأخرين.	تحويل الحق في الإيجار إلى آخر



يحق للمستأجر استخدام الشقة مع زوجه والأطفال الذين ينتمون لأسرته. شريطة ألا يسبب ذلك الاستخدام أي ضرر، ويحق للمستأجر استخدام الشقة لاستضافة أقاربه وأقارب زوجته. كما يحق للمستأجر التأجير من الباطن، أو التنازل،

على الأكثر، عن نصف الشقة لطرف آخر، شريطة ألا يسبب ذلك أي إزعاج. وإذا قام المستأجر بالتأجير من الباطن أو بالتنازل عن أكثر من نصف الشقة، فيتوجب عليه الحصول على موافقة المؤجر. من غير الممكن منع تأجير أقل من نصف المسكن بالعقد.

يُعدُّ الإيواء في المسكن لمدة قصيرة أمراً مشابهاً للعيش في الشقة. ويُقصد بالإيواء في هذه الإرشادات، الإيواء المؤقت من قبيل توفير سرير أو غرفة أو شقة لشخص عادي في بعض الأحيان أو لزائرين مقابل أجره (على سبيل المثال، قد يقدم شخص عادي خدمة إيواء في منزله لزائرين أثناء أنشطة صيفية). وإذا تنازل المستأجر عن أكثر من نصف الشقة لإيواء أشخاص آخرين، فيجب عليه الحصول على موافقة المؤجر. على سبيل المثال، يُحظر التنازل عن الشقة بكاملها لقضاء عطلة نهاية الأسبوع من دون موافقة المؤجر. ولا يُلزم المستأجر بالحصول على موافقة المؤجر في حالة تنازله عن أقل من نصف الشقة لإيواء أشخاص آخرين. ومع ذلك، فإن ولاء الأطراف المتعاقدة لبعضهم البعض يستلزم أن يتناقشوا بشأن مبادئ الإيواء والقيود المرتبطة بذلك.

إذا تم التنازل عن الحق في استخدام الشقة من دون الحصول على الموافقة المطلوبة وكان الإخلال جوهرياً، يحق للمؤجر إنهاء عقد الإيجار. على سبيل المثال فإن الإيواء في المسكن لفترات قصيرة عدة مرات خلال السنة لربما لا يستوفي شروط إنهاء العقد.

## الاتفاق على زيادات الإيجار ورفع ثمنه بخصوص الإيجارات ذات التمويل الخاص

يتم تحديد ثمن الإيجار وفقاً لما تم الاتفاق عليه بين المؤجر والمستأجر.

### رفع ثمن الإيجار عن طريق الاتفاق

وفقاً للقانون، يمكن رفع ثمن الإيجار والتعويض عن الاستخدام عن طريق الاتفاق إذا تم تضمين بند بخصوص ذلك في عقد الإيجار. ويعني ذلك أنه يجب تسجيل أسباب رفع الإيجار والتاريخ الذي سيُصبح فيه ذلك ساري المفعول بالعقد.

ببند رفع الإيجار، يكون المؤجر وحده القادر على تحديد مبلغ زيادة الإيجار. ووفقاً للقانون يجب على المؤجر إبلاغ المستأجر دائماً كتابياً بالمبلغ الجديد للإيجار وتاريخ سريانه. كما يجب إبلاغ المستأجر بتلك الزيادة في الوقت المناسب، مثلاً قبل شهر من تاريخ سريانه.

يُفضل أيضاً أن يُبلغ المؤجر المستأجر بشأن زيادة الإيجار على الرغم من أنه مُبين في شروط زيادة الإيجار موعد الزيادة وشروط الحسابات الدقيقة.

### الزيادة في ثمن الإيجار

إذا كان من الضروري رفع ثمن الإيجار في عقود الإيجار ذات التمويل الخاص وبطريقة غير تلك المنصوص عليها في العقد، فيجب البدء في التفاوض بشأن ذلك قبل ستة أشهر على الأقل من فرض الزيادة المطلوبة. ويجب أن تكون الزيادة معقولة و أن تتوافق مع القيمة الإيجارية للشقة. ولا يجوز أن تتجاوز الزيادات نسبة 15% سنوياً،



باستثناء الحالات التي يتم فيها إجراء تجديدات شاملة لتحسين العقار والقيمة الإيجارية للشقة. وإذا توصل الطرفان إلى اتفاق بالتفاوض بشأن زيادة الإيجار،

يُوصى بأن يتم الاتفاق على ذلك كتابياً. وفي الوقت نفسه، يجب الاتفاق وتسجيل أسباب زيادات الإيجار السنوية التي سنقرّر بعد الزيادة الأولى وتاريخها ومقدارها.

إذا لم يتم التوصل إلى نتيجة بخصوص زيادة الإيجار، فبإمكان المؤجر في النهاية حسب القانون فسخ عقد الإيجار الدائم. من الجيد عند فسخ العقد الإبلاغ عن قدر الإيجار الذي يخوله لمواصلة العقد. وفي الوقت نفسه، ينبغي إبلاغ المستأجر بالموعد النهائي لقبول هذا التغيير بخصوص الإيجار لتجنب إنهاء عقد الإيجار.

## الإيجار وتقييماته بالعقود التابعة لمركز تمويل وتطوير الإسكان (ARA)

وفقاً للقانون، لا يجوز تحديد الإيجار أو رفعه بحرية بالنسبة إلى (شقق مركز تمويل وتطوير الإسكان) والتي يتحدد إيجارها على أساس قيمة التكلفة الإيجارية. ويُقصد بالتكلفة الإيجارية أنه يتم تغطية كل تكاليف وحدة تحديد الإيجار من إيرادات الإيجار. ويعني هذا أنه إذا أهمل أحد المستأجرين دفع حصته من الإيجار، سيتعين على المستأجرين الآخرين دفعها. ولهذا السبب، يجب على المؤجر التدخل على الفور في حالات إهمال دفع الإيجار.

بعقود الإيجار التابعة لمركز تمويل وتطوير الإسكان (ARA) يجب على المؤجر إبلاغ المستأجر بزيادات الإيجار كتابياً. ويجب أن تتم الإشارة في البلاغ إلى أسباب الزيادة ومقدارها. وكحد زمني أدنى تصبح الزيادة في الأجرة سارية المفعول بعد شهرين من البلاغ المُقدّم من طرف المؤجر. وإذا اتفق الطرفان على استحقاقات فواتير بشكل منفصل (تعويض على أساس الاستخدام، مثل رسوم المياه)، لا يتوجب إبلاغ المستأجر بأية زيادة بسبب زيادة الاستهلاك أو بسبب تغيّر في عدد الأشخاص الذين يعيشون في الشقة.

## الضمان

غالباً ما يتم الاتفاق بعقد الإيجار على دفع الضمان، من أجل ضمان دفع الإيجار من طرف المستأجر، وتأمين العناية المناسبة بالشقة والمسؤوليات الأخرى المتعلقة بالإيجار. ولتكون الأمور واضحة، فمن المستحسن الإشارة بعقد الإيجار إلى أن الغرض من دفع الضمان هو الوفاء بكافة الالتزامات المرتبطة بالعقد. ولهذا الغرض، ينبغي الاتفاق على تاريخ تقديم الضمان قبل حيازة المستأجر للشقة، ويجب على المؤجر الاحتفاظ بالضمان بعناية وفصله عن الممتلكات الأخرى طوال مدة الإيجار. ويجب الاتفاق على الفائدة النقدية التي قد تنتج عن الضمان في بداية مدة الإيجار. بغض النظر عما إذا تم تحويل الضمان في حالات تغيير المالك إلى المشتري، فإن كل مؤجر منهما مسؤول دائماً عن إعادة الضمان إلى المستأجر وفقاً لعقد الإيجار.

وفقاً للقانون، يجوز أن يصل الحد الأقصى للضمان المتفق عليه بين المستأجر والمؤجر إلى ما يعادل إيجار ثلاثة أشهر. وفقاً للقرار الأولي الصادر من المحكمة العليا بفنلندا (KKO: 2017:91)، فإن أقصى مقدار من الضمان، كما هو منصوص عليه في القانون، لا يقيد التعهد بالضمان الذي يقدمه طرف ثالث.

ينص القانون أيضاً على أن يطلب المؤجر ضماناً.

وإذا لم يكن هناك أي سبب لاستخدام الضمان، فينبغي إعادته كاملاً ودون تأخير بمجرد انتهاء عقد الإيجار. ويستلزم تنظيف الشقة والأماكن التابعة لها، وتسليم المفاتيح، وفحص حالة الشقة إذا لزم الأمر، إذا لم يكن هناك اتفاق بخلاف ذلك.



إذا رأى المؤجر سبباً يدفعه إلى حجز جزء من الضمان، يجب إعادة الباقي إلى المستأجر دون تأخير. ويجب إرسال بلاغ كتابي إلى عنوان المستأجر بخصوص حجز الضمان والأسباب التي أدت إلى ذلك. كما يجب أن يتسلم المستأجر قائمة مكتوبة

خاصةً بالتكاليف. ويمكن حجز الضمان، بالاستناد إلى تقييم، دون احتساب فائدة التأخير، شريطة أن يتصرف المؤجر بسرعة ويوضح التكلفة الحقيقية.

يجوز للمؤجر أن يحجز من الضمان التكاليف المعقولة عن الخسائر التي تكبدها فعلياً بسبب إهمال المستأجر. ومع ذلك، لا يتحمل المستأجر أية مسؤولية عن الخدوش أو الأضرار البسيطة أو ما شابه ذلك، أو أية تكاليف إصلاح أخرى صغيرة تُعزى إلى البلى والتلف المعتاد، وهو ما تم تناوله بالتفصيل في هذه الإرشادات في الفقرة التي جاءت بعنوان "البلى والتلف المعتاد في الشقة وتنظيفها". ولا يحق للمستأجر الامتناع عن دفع إيجارات الأشهر الأخيرة واستبدالها بالضمان.

## حالة المسكن وصيانتها

يتحمل **المستأجر** المسؤولية عن حالة الشقة وصيانتها. ويجب على المؤجر في بداية العلاقة الإيجارية أن يسلمه الشقة فارغة ونظيفة. ويجب في بداية العلاقة الإيجارية وأثناءها، أن تكون حالة الشقة تستجيب لمطالب المستأجر بخصوص غمرها وموقعها بالمنطقة وغيرها من الظروف المحلية. ولا يتحمل المستأجر أي مسؤولية عن أي بلى أو تلف معتاد،

يُعزى إلى الاستخدام العادي وتأثيث المكان. وعند انتهاء العلاقة الإيجارية، على المستأجر تسليم الشقة فارغة ونظيفة وبالحالة نفسها التي كانت عليها في بداية الإيجار، باستثناء ما بها من بلى أو تلف معتاد. ومع ذلك، يمكن أيضاً الاتفاق على المسائل المذكورة في هذا القسم بخلاف ذلك.

يلتزم المستأجر بالحفاظ جيداً على الأماكن المستأجرة وما تحتويه من



معدات وأثاث، بإتباع تعليمات استخدامها وصيانتها بعناية.

يتحمل المستأجر المسؤولية عن تعويض المؤجر عن كل أضرار التي ألحقها المستأجر بالشقة، سواء عن قصد أو بسبب إهمال أو الاستهتار. كما يتحمل المستأجر المسؤولية عن تعويض المؤجر عن أي أضرار تلحق بالشقة بسبب شخص آخر مقيم في الشقة بإذن من المستأجر، سواء عن قصد أو بسبب الإهمال أو الاستهتار.

## عيوب المسكن وتخفيض الإيجار

**يجب على المستأجر** إبلاغ المؤجر كتابياً بكل العيوب التي سيكتشفها في الشقة. وإذا كان الخلل أو العيب يهدد حالة الشقة أو المبنى، فيجب تقديم بلاغ على الفور. ويجب على المؤجر الإقرار باستلامه للبلاغ المُرسَل من طرف المستأجر.

وإذا اكتشف المستأجر عيباً في الشقة قد يؤدي إلى وقوع ضرر، فيجب عليه اتخاذ ما يلزم من الإجراءات لتجنب وقوع ذلك الضرر. وقد يتضمن ذلك إجراءات وقائية، أو إرسال بلاغ لسلطة ما، أو ممثل

شركة الإسكان، أو المؤجر. وإذا أهمل المستأجر التزامه بالبلاغ أو باتخاذ الإجراءات الوقائية، فإنه يتحمل المسؤولية عن الضرر الذي قد يقع إلى المدى الذي يمكن معه أن يُعزى اتساع الضرر إلى إهمال المستأجر.

إذا كان إصلاح العُطب يقع على عاتق المؤجر وفقاً للقانون، فيتوجب عليه البدء في الإصلاح خلال فترة معقولة. إذا كان العيب له أثر مهم من ناحية استخدام المسكن، فيتوجب البدء في الإصلاح بدون تأخير. يتوجب إجراء الإصلاحات مع أقل قدر ممكن من الضرر للمؤجر.

إذا كان المسكن غير قابل للسكن فإن المستأجر مُجبر على الانتقال منه. المستأجر غير مُلزم بدفع إيجار هذا المسكن، ما لم يستخدم المستأجر المسكن أو مخازن المسكن للاحتفاظ بأمعته فيها. وفي مثل تلك الظروف، يتوجب على المستأجر دفع الأجرة المعروفة باسم



أجرة التخزين. وإذا تسبب المستأجر في جعل المسكن غير صالح بسبب تصرفه، فيتوجب عليه دفع إيجار الشقة. ويجب تقييم حالة الشقة الغير قابلة للسكن بشكل محايد، بصرف النظر عن الظروف الشخصية للمستأجر.

يجب على المستأجر المقيم في شقة بحالة معيبة

أو يستخدمها بشكل جزئي فقط أن يدفع فقط جزءاً من الإيجار أو إيجاراً منخفض الثمن مقابل مدة استخدامه للشقة. ووفقاً للقانون، يحق للمستأجر دائماً الحصول على تخفيض معقول في الإيجار في حالة إذا لم يكن قد تسبب في إلحاق ضرر بالشقة. وينشأ الحق في التخفيض عندما يتسلم المؤجر البلاغ أو عندما يصبح على علم بالعيب. ويتأثر المبلغ بشكل أساسي بمقدار العيب ومدته. ويحق للمستأجر تخفيض الإيجار بصرف النظر عما إذا كانت مسؤولية إصلاح العيب تقع على عاتق المؤجر أو شركة الإسكان.

لا يتحمل المؤجر أي مسؤولية بخصوص توفير سكن بديل للمستأجر بسبب العيب الموجود بالشقة. وإذا كان المؤجر سيوفر سكناً بديلاً،

يجوز للمستأجر اختيار مسكن في المباني التي يُعينها المؤجر. وإذا أخذ المستأجر سكناً في مبنى بديل، فعليه دفع الإيجار المتفق عليها.

ويحق للمستأجر تخفيض الأجرة بصرف النظر عما إذا كانت مسؤولية إصلاح العيب تقع على عاتق المؤجر أو شركة الإسكان. وبدلاً من ذلك، لا ينشأ الحق في التعويض عن الأضرار إلا إذا تسبب المؤجر في وقوع الأضرار عن عمد أو بسبب الإهمال أو الاستهتار.

### التجديدات التي يقوم بها المؤجر

يتمُّ القيام بالتجديدات من أجل تحسين جودة السكن وأمانه. ووفقاً للقانون، يحق للمؤجر القيام بأعمال إصلاح وتعديل في أي شقة مؤجرة. ويجب على المؤجر إبلاغ المستأجر كتابياً بالتجديدات التي يخطط للقيام بها مع مراعاة التواريخ القانونية أو المتفق عليها.

ويمكن بموجب القانون إجراء أعمال الإصلاح والتعديل العاجلة بشكل فوري. كما يمكن القيام بالإجراءات والإصلاحات التي لا تسبب القلق والإزعاج للمستأجر بناءً على بلاغ مدته 14 يوماً.



ووفقاً للقانون، يجب إبلاغ مستأجر الشقة بالإصلاحات والتحسينات الأكثر شمولاً قبل بداية العمل بمدة لا تقل عن ستة أشهر. ويجب أن يتضمن الإخطار الشخص المسؤول عن الاتصال، وحجم أعمال التجديد، وتاريخ بدء العمل، والمدة الزمنية المقدرة لذلك. وعندما يكون المؤجر ممثلاً في شركة الإسكان

فإنه يقع عليها نفس الالتزام الذي يقع على المؤجرين الآخرين بخصوص إخطار المستأجرين.

ولأسباب تتعلق بالمرونة والتخطيط، ينبغي أن يتضمن الإخطار عرضاً بخصوص تخفيض الإيجار أثناء التجديد ومبلغاً تقديرياً للإيجار المطلوب دفعه بعد انتهاء أعمال التجديد. وإذا رأى المستأجر أن هناك جزء غير عادل من العرض، فينبغي عليه التواصل مع المؤجر لمتابعة التفاوض بشأن ذلك. ويجب تعديل العرض عند الضرورة. وإذا طرأ هناك تغيير كبير على أعمال التجديد أو على مدتها، يجب طلب توضيح بخصوص ذلك. وغالباً ما يتضح الإزعاج الفعلي الناجم عن أعمال التجديد والمقدار النهائي والعادل لتخفيض الإيجار

إلا بعد اكتمال أعمال التجديد. وعلاوةً على ذلك، قد يحق للمستأجر الحصول على تعويض مقابل أي أضرار تنجم عن استهتار الطرف الذي يتولى تنفيذ أعمال التجديد.

عند القيام بأعمال التجديد، يجب أن يتأكد المؤجر من أنها ستسبب أقل قدر ممكن من الإزعاج للمستأجر. ووفقاً لممارسات التأجير العادلة، يجب على المؤجر، عند تقديمه لإخطار التجديد، أن ينصح المستأجر بكيفية ترتيب وحماية وتخزين أغراضه التي قد تبقى في الشقة. ويجب على المؤجر أن يوضح كيف سيقوم بتنظيم أعمال التنظيف والتدابير العملية الأخرى بعد انتهاء أعمال التجديد.

### التجديدات التي تقوم بها شركة الإسكان

لا تلتزم شركة الإسكان بأوقات الإخطار المنصوص عليها في قانون الإيجارات السكنية عندما يتصرف أحد المساهمين بصفته كمؤجر. يجب على المؤجر أن يُبلغ المستأجر بكل أعمال التجديد أو التعديلات الجوهرية المرتبطة بها التي ستقوم بها شركة الإسكان فور علمه بذلك. ومع ذلك، يجب على المستأجر متابعة كل الاتصالات التي قد تأتي من شركة الإسكان.

وتلتزم شركة الإسكان بإبلاغ المستأجر، بوقتٍ كافٍ، بأعمال الصيانة التي ستؤثر على استخدام الشقة محل الإيجار.

### التجديدات التي يقوم بها المستأجر

وفقاً للقانون، لا يحق للمستأجر تنفيذ أي تعديلات أو إصلاحات في الأماكن المستأجرة دون الحصول على إذن المؤجر. وإذا أجرى المستأجر أي تعديلات أو إصلاحات من دون موافقة المؤجر، فقد يتحمل المسؤولية عن أي أضرار قد تحدث بالشقة. وبالنسبة للإصلاحات والتعديلات التي تتطلب إذنًا من شركة الإسكان، يجب الحصول على ذلك الإذن من الشركة، والاتفاق مع المؤجر على ذلك.



وإذا تلقى المستأجر إنذاراً بالقيام بالتعديل، مثل الطلاء أو تركيب ورق حائط، يجب الاتفاق كتابياً ومسبقاً على التعويض المقرر دفعه لقاء الأعمال والمواد المحتملة. وفي حالة الاتفاق على دفع تعويض، يجب تحديد تاريخ الدفع. كما يجب الاتفاق على وجه الخصوص، على الطريقة التي سيجري بها أعمال التعديل والإصلاح. ويجب أن يتضمن ذلك الجدول الزمني، والمواد، والمنفذين، والمشرفين ومعايير الجودة. وإذا قام المستأجر، بإذن من المؤجر، بعمل تعديل أو إصلاح من شأنه زيادة قيمة الشقة، فعلى المؤجر أن يدفع له تعويضاً لقاء هذا العمل حسب اتفاه مع المستأجر. وإذا لم يتم الاتفاق مسبقاً بخصوص التعويض، فقد يحق للمستأجر، عند إنهاء العلاقة الإيجارية، الحصول على تعويض معقول لقاء أعمال التعديل والإصلاح التي ترفع من قيمة الشقة بشكل كبير.

ويلتزم المستأجر بالسماح للمؤجر أو مندوب شركة الإسكان بفحص التعديلات أو الإصلاحات في تاريخ يتم الاتفاق عليه.

### التأمين الشامل للبيت

يكون من المستحسن دائماً للمستأجر أن يقوم بشراء تأمين للمنزل، بغض النظر عما إذا كان المؤجر يفرض ذلك في بنود العقد أم لا. ف شراء المستأجر لتأمين المنزل يتضمن حماية قانونية وتأميناً على المسؤولية، وينبغي اعتباره جزءاً من تكاليف الحياة. وتساهم الزيادة الصغيرة في التكاليف الأساسية بشكل كبير في تحسين أمان المعيشة وتغطي عادةً تكاليف الأضرار التي قد تلحق بالأغراض الشخصية والسكن المؤقت للمقيم في حالات الحوادث.

ينبغي أن يأخذ المستأجر بعين الاعتبار أن التأمين على الممتلكات لا يغطي الأغراض الشخصية للمستأجر أو تكلفة السكن المؤقت للمقيم.

وجدير بالذكر أن شراء التأمين أو عدمه لا يغير من مسؤوليات الطرفين. فقد تكون المسؤولية أكبر أو أصغر من تلك المنصوص عليها في التأمين. وحتى إن لم يغط التأمين التكلفة، فإن الشخص المسؤول عن الأضرار قد يظل مسؤولاً.

### المفاتيح

ووفقاً لممارسات التأجير العادلة، لأسباب مرتبطة بالأمان يجب على المؤجر التأكد من مفاتيح وأقفال الشقة المؤجرة.

تُسلم المفاتيح للمستأجر مقابل توقيعه باستلامها. عند تسليم المفاتيح، يتوجب أن يُؤخذ بعين الاعتبار عدد الساكنين في المسكن. القدر الملائم هو ثلاثة مفاتيح على الأقل/مسكن أو مفتاح واحد لكل ساكن ومفتاح واحد احتياطي.

ويحق للمستأجر الحصول على عدد معقول من المفاتيح الإضافية على نفقته الخاصة. وبعد انتهاء مدة الإيجار، يجب على المستأجر أن يُعيد المفاتيح التي تسلمها وكل المفاتيح الإضافية التي تحصل عليها أثناء مدة الإيجار.

يتحمل المؤجر والمستأجر مسؤولية الحفاظ على المفاتيح طوال مدة الإيجار. ولا يجوز إبقاء المعلومات التي تحدد هوية الشقة على المفاتيح أو سلاسل المفاتيح. ويجوز للمؤجر أيضاً الاحتفاظ بمفاتيح للشقة.

## الزيارات إلى الشقة

**يجب على المؤجر** احترام حق المستأجر في الخصوصية الشخصية. ووفقاً للقانون، يحق للمؤجر الدخول إلى الشقة المؤجرة لفحص حالتها في وقت يتفق عليه مع المستأجر. وفي حالة وجود فرصة أخرى لتأجير الشقة أو بيعها، يجب أيضاً ترتيب زيارة معاينة للمستأجر المحتمل في وقت يناسب كلا الطرفين. ويحق للمستأجر التواجد بالشقة أثناء معاينتها. ولا يجوز للمستأجر منع الدخول إلى الشقة أو إعاقة من دون سبب.

وفقاً للقانون، يجب الاتفاق دائماً مع المستأجر على الزيارات المحتملة إلى الشقة.



وكمثال على الطريقة المقبولة لتقديم إخطار بالزيارة، يطلب من المستأجر التواصل مع المؤجر إذا كان وقت الزيارة المقترح غير ملائم. ويجب أن تتضمن تلك الإخطارات دائماً معلومات الاتصال مع الزائر، وسبب الزيارة، والمدة الزمنية المقدّرة لذلك. ويجب إرسال البلاغ دائماً إلى عنوان الشقة أو إلكترونياً إلى المستأجر. وتجدر الإشارة إلى أن إعلان التجديد العام الذي يتم تعليقه على لوحة الإعلانات الخاصة بالعقار

لا يُعدّ بديلاً عن الاتفاق على زيارة الشقة. ولأسباب تتعلق بالسلامة، لا يمكن نشر البلاغ بشأن الزيارة ليراه الغرباء. ويجب أخذ ذلك أيضاً بعين الاعتبار بخصوص تعليمات قفل الشقة.

يتوجب السعي لأن يكون موعد الزيارة كما هو مُحدد في البلاغ قدر الإمكان، حتى يكون الضرر الناتج عنها للمستأجر بأقل قدر ممكن، على سبيل المثال بخصوص ترتيباته الخاصة بالعمل أو رعاية الحيوانات الأليفة. ويجب على المستأجر ترك قفل الأمان مفتوحاً أثناء وقت الزيارة

حتى يتمكن المؤجر من دخول الشقة باستخدام المفتاح الرئيسي، ويجب على المستأجر أن يُوفّر للزائر ممراً آمناً إلى الشقة خلال الوقت المتفق عليه.

ووفقاً لممارسات التأجير العادلة، يجب على المؤجر إبلاغ أفراد إدارة العقار وكذلك تذكر مقدمي الخدمة الخارجيين بأنهم سيزورون منزل المستأجر وأنه يجب مراعاة المواعيد بهذا الصدد، وكذلك يجب ترك إخطار الزيارة في الشقة.

## فسخ عقد الإيجار

**تُعدّ الطريقة الأكثر شيوعاً لإنهاء عقد إيجار ساري المفعول حتى إشعار آخر هي تقديم إخطار بشأن إنهاء عقد الإيجار.** وينتهي وقتها عقد الإيجار بعد انتهاء مدة الإخطار. ووفقاً للقانون، يتم احتساب مدة الإخطار اعتباراً من اليوم الأخير من الشهر الميلادي الذي تم فيه تلقي الإخطار، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

ومع ذلك، يجوز للطرفين أيضاً الاتفاق بعقد الإيجار على التاريخ الذي تبدأ فيه مدة الإخطار. وينبغي الاتفاق على هذه المسألة بشكل لا لبس فيه، على سبيل المثال، باستخدام العبارة التالية: "أول تاريخ ممكن لبدء مدة الإخطار هو

يوم/شهر/سنة". وبصرف النظر عن تاريخ تقديم الإخطار، يجوز أن تبدأ مدة الإخطار في التاريخ المحدد في العقد في أقرب وقت ممكن.

عند تقديم المستأجرين لإخطار بشأن إنهاء عقد الإيجار، فإن مدة الإخطار هي شهر تقويمي واحد، وذلك بصرف النظر عن مدة الإيجار، ولا يمكن الاتفاق على تمديد مدة الإخطار. ومن ناحية الالتزام بدفع الإيجار، لا يهم ما إذا كان المستأجر يستخدم الشقة أثناء مدة الإخطار أم لا.



عند تقديم المؤجر لإخطار بشأن إنهاء عقد الإيجار، فإن مدة الإخطار تكون ثلاثة أشهر في العلاقة الإيجارية التي دامت لمدة أقل من سنة واحدة، وتكون ستة أشهر في العلاقة التي دامت لأكثر من سنة واحدة.

ويجب تسليم الإخطار للطرف الآخر المتعاقد كتابياً ويجب أن تكون هناك إمكانية للتحقق من التسليم.

## الإنهاء المبكر لعقد الإيجار المحدد المدة

كقاعدة عامة، يُعدّ عقد الإيجار المحدد المدة عقداً مُلزماً ولا يمكن إنهاؤه. ومع ذلك، قد تجيز المحكمة للمستأجر أو المؤجر إنهاء عقد الإيجار المحدد المدة لأسباب خاصة. وفي حالة وجود بعض الأسباب لإنهاء العقد، يوصى بأن يتفق المستأجر والمؤجر أولاً على ذلك. وفي مثل هذه الحالة، لا تعد معالجة القضية في المحكمة ضرورية، إلا إذا تعذر التوصل إلى تسوية الطرفين.

قد يكون لدى المستأجر أسباب خاصة لتقديم الإخطار بشأن إنهاء عقد الإيجار، مثلاً بسبب مرض أو الانتقال إلى مدينة أخرى للدراسة، أو بسبب العمل أو بسبب عمل الزوج.

وقد يكون لدى المؤجر أسباب خاصة لتقديم إخطار بشأن إنهاء العلاقة الإيجارية المحددة المدة، مثلاً عندما يحتاج المؤجر فجأة إلى الشقة لاستخدامها لنفسه أو لأفراد أسرته.

وإذا تمّ إنهاء عقد الإيجار المحدد المدة بناءً على مثل تلك الأسباب، يحق للطرف الآخر في العقد الحصول على تعويض معقول مقابل الضرر الذي قد يتكبده بسبب إنهاء العقد قبل أوانه.

يمثل المبدأ المشار إليه أعلاه أساساً جيداً لعقود الإيجار التي اتفق فيها على أول تاريخ ممكن لتقديم الإخطارات بشأن إنهاء العقد.

## إنهاء عقد الإيجار

بالإضافة إلى تقديم إخطار بشأن إنهاء العقد، يمكن إنهاء عقد الإيجار من قِبَل كلا الطرفين. حيث يمكن إنهاء العقد في الظروف التي ينتهك فيها أحد الطرفين بنود العقد بشكل واضح. ويمكن إنهاء كل من عقد الإيجار الساري حتى إشعار آخر وعقد الإيجار المحدد المدة، بشرط توفر الأسباب القانونية لإنهاء.

يجب إخبار الطرف الآخر كتابياً بشأن إنهاء العقد، ويجب أن تكون هناك إمكانية للتحقق من أنه تسلّم الإخطار. ويجب أن يتمّ بالإخطار توضيح أسباب إنهاء العقد وتاريخه. ويمكن إنهاء العقد مباشرة بعد تقديم الإخطار، أو بتاريخ آخر يتم الإعلان عنه لاحقاً. ويحتوي الإخطار بشأن إنهاء العقد أيضاً على الدعوى التي بموجبها تمّ طلب إنهاء العلاقة الإيجارية.

يحق للمستأجر إنهاء عقد الإيجار إذا كان استخدام الشقة يشكل خطراً محتملاً عليه أو على أفراد أسرته، أو إذا تأخر تسليم الشقة مادياً، أو إذا أهمل المؤجر إصلاح عيب جوهري أو المشاركة في أعمال إصلاح جوهريّة.

ويحق للمؤجر إنهاء عقد الإيجار إذا لم يلتزم المستأجر بدفع الإيجار. ويكون لدى المؤجر الحق في اتخاذ هذا القرار إذا أخفق المستأجر في دفع الإيجار لمدة شهرين. ويجوز للمؤجر أيضاً إنهاء عقد الإيجار إذا قام المستأجر بالتنازل عن حقه في إيجار الشقة أو جزء منها لصالح طرف آخر بشكل مخالف للقوانين، أو إذا امتنع عن دفع الضمان الذي تمّ الاتفاق بشأنه. وفي حالة وقوع إحدى تلك الحالات السالفة الذكر، لا تكون هناك حاجة إلى تحذير المستأجر، بل يمكن إنهاء عقد الإيجار على الفور.

أسباب إنهاء العلاقة الإيجارية التي تتطلب تحذيراً مسبقاً:

1. استخدام الشقة لأغراض أخرى أو بطرق أخرى مخالفة لما تمّ الاتفاق عليه في العقد.
2. إذا كانت طريقة عيش المستأجر أو ضيوفه تُزعج الآخرين.
3. سوء اعتناء المستأجر بالشقة.
4. انتهاك المستأجر لما هو منصوص عليه للحفاظ على الصحة والنظام العام.

إذا تصرف المستأجر حسب ما تمّ ذكره في النقطة 2 أو 4 أعلاه، وبطريقة مستحقة لكثير من اللوم، لا يوجّه له أي تحذير حتى يتمّ التحقق من ذلك. ويتمّ توجيه التحذير إلى المستأجر لمنحه فرصة حتى يُصحح تصرفاته. وإذا فعل ذلك، فلن يعد للمؤجر الحق في إنهاء عقد الإيجار.

## ما هي الحياة المُزعجة؟

يُعتبر أمراً طبيعياً تحمّل مستوى معين من الضوضاء بالمسكن والأماكن المرتبطة به والحديقة مثلاً، ولكن يجب أن يتسنى للمستأجر أن ينعم بحياة طبيعية في الشقة. على سبيل المثال، وحسب القانون التنظيمي للمبنى يعتبر صوت

الأطفال وهم يلعبون صوتاً معتاداً في الأوقات المسموح بها. ويجب تجنب خلق ضوضاء عالية أثناء الليل.



من الممكن أن تتحول الأنشطة المسموح بها والمقبولة عادةً داخل الشقق أو في الأماكن المشتركة أو بالساحات الى طريقة حياة مزعجة. وإذا كانت الأنشطة تسبب إزعاجاً غير مقبول للجيران، على سبيل المثال، قد يشكل عزف البيانو لعدة ساعات باليوم، أو نباح الكلاب المتواصل، أو تشغيل موسيقى بصوت عالي طريقة حياة مزعجة.

وفقاً للقانون، يمكن للمؤجر تقديم إخطار بشأن إنهاء الإيجار أو حتى إنهاء عقد الإيجار إذا كان المستأجر يعيش بطريقة مزعجة في الشقة، ويسبب ضوضاء تزعج حياة الجيران بشكل متكرر.

وبموجب القانون، يحقّ للمؤجر إنهاء عقد الإيجار إذا قام المستأجر بانتهاك القانون التنظيمي للحفاظ على الصحة والنظام. وتشتمل تلك القوانين التنظيمية على توجيهات صادرة من سلطات الصحة والإنقاذ والقوانين التنظيمية لشركات الإسكان. وبالرغم من ذلك لا ينبغي أن تقيد القوانين التنظيمية الحياة السكنية الطبيعية للأشخاص بدون سبب.

## البلى والتلف المعتاد والتنظيف النهائي

لا يتحمل المستأجر المسؤولية عن البلى والتلف المعتاد في الشقة، إذا لم يتم الاتفاق على ذلك في عقد الإيجار. ويمكن اعتبار الأثار التي يخلفها تعليق المرايا والصور والمصابيح على الجدران، والبقع التي تظهر على الأرضيات والجدران بفعل الأثاث والمنسوجات، من البلى والتلف المعتاد. ومع ذلك، لا تُعد الأضرار الكبيرة أو الخدوش أو الرسم على الأرضيات أو على ورق الحائط أو الخدوش التي تُحدثها الحيوانات الأليفة، من البلى أو التلف المعتاد، وينبغي على المستأجر تعويض المؤجر عنها.

وعند تحديد فيما إذا كان الأمر يتعلّق ببلي أو تلف معتاد أو بضرر قد سببه المستأجر بالشقة، يمكن التحقق فيما إذا كانت العلامات أو الخدوش قد ظهرت فجأة أو حدثت بمرور الوقت. وكقاعدة عامة، تقع مسؤولية الأضرار المفاجئة على عاتق المستأجر، بينما تُعتبر الأضرار التي تظهر ببطء بمرور الوقت من البلي والتلف المعتاد. ومن الطبيعي أن تحظر عقود الإيجار التدخين، وبطبيعة الحال، يُحظر التدخين داخل الشقة. وفي حالة ما إذا كان هناك تدخين داخل الشقة، فلا يمكن اعتبار الضرر الناجم عن ذلك من البلي والتلف المعتاد.

يجب تسليم الشقة والأماكن الأخرى التابعة لها فارغة ونظيفة بعد إنهاء العلاقة الإيجارية. ويجب تنظيف الشقة والخزانات والأرضية والأسطح والتخلص من القمامة بعيداً. ويكون من الجيد الاتفاق على النظافة النهائية في بداية العلاقة الإيجارية، وينبغي تسليم المستأجر التعليمات مكتوبة عن بخصوص النظافة.

ولمزيد من المعلومات عن البلي والتلف المعتاد، يُرجى مراجعة فقرة "البلي والتلف المعتاد وفي الشقة".

### يوم مغادرة الشقة

وفقاً للقانون، فإن تاريخ مغادرة الشقة يكون أول يوم بعد تاريخ إنهاء عقد الإيجار. أي إذا كان يوم انتهاء العقد يوم جمعة، يكون يوم الانتقال يوم الإثنين التالي. وإذا كان يوم الإثنين يوم عطلة، فإن تاريخ الخروج من الشقة يكون يوم الثلاثاء. خلال يوم المغادرة يجب على المستأجر أن يترك نصف الشقة لاستخدام المؤجر. وفي اليوم التالي لتاريخ الخروج من الشقة، يجب على المستأجر تسليم الشقة بالكامل فارغة ونظيفة للمؤجر مع تسليمه لمفاتيحها. ويمتد وقت حيازة الشقة الى تاريخ تسليم المفاتيح. ويجب إفراغ المباني الأخرى المستخدمة بناءً على عقد الإيجار.

يمكن الاتفاق أيضاً على أن يكون آخر يوم في العقد بمثابة تاريخ الخروج من الشقة، وفي تلك الحالة يجب تنظيف الشقة بالكامل وتسليمها للمؤجر في يوم تاريخ الخروج منها. وفي مثل تلك الحالات، يجب أن يُحدّد بالعقد بشكل واضح الاتفاق بشأن تاريخ الخروج من الشقة.



وفقاً للقانون، يلتزم المستأجر بدفع الإيجار طوال مدة حيازته واستخدامه للشقة بعد انتهاء عقد الإيجار. ويُقصد بوقت الحيازة تلك الفترة التي يستخدم فيها المستأجر الشقة فعلياً للعيش بها أو تخزين البضائع واحتفاظه بمفاتيحها. وبالرغم من ذلك، يجوز للطرفين

الاتفاق على إمكانية تنازل المستأجر عن حيازته للشقة قبل انتهاء مدة الإخطار، في حالة ما إذا وُجدَ مستأجر جديد. في هذه الحالة يجب فقط الاتفاق على الطرف الذي سيدفع الإيجار بقية مدة الإخطار. جباية الإيجارات المضاعفة لا تُعتبر من ممارسات الإيجار الجيدة.

تساعد ممارسات التأجير العادلة في إنشاء علاقة إيجارية جيدة تخدم جميع الأطراف. وقد شاركت المؤسسات الآتية في إعداد ممارسات التأجير العادلة:

The Finnish Association of Building Owners and Construction Clients;  
The Finnish Landlord Association; Finnish Tenants; Suomen  
Kiinteistönvälittäjät ry; The Consumers' Union of Finland; The Finnish  
Real Estate Federation; The Association of Tenants and Home Owners  
in Finland; The Finnish Real Estate Management Federation; The  
Central Federation of Finnish Real Estate Agencies; The Association for  
Advocating Affordable Rental Housing – KOVA.

**RAKLI**  
Tilaa elämälle



SUOMEN  
VUOKRANANTAJAT



Vuokralaiset

SUOMEN  
KIINTEISTÖN-  
VÄLITTAJÄT  
**SKVLA**

**KULUTTAJALIITTO**  
KONSUMENTFÖRBUNDET



**KIINTEISTÖLIITTO**  
Kotisi asialla



**Isännöinti**



Kiinteistöväliysalan Keskusliitto ry.



**KOVA**