

ドバイ賃貸法(Dubai Landlord & Tenant Law) 2007

不動産の供給より需要が多いドバイで、入居しようと家を探す場合、困難をきたす方が多いと思います。予算と照らし合わせ、それに見合う物件の手配から始まり、確認、契約、家賃の支払いなどまで、日本との大きな差を経験するようになります。そして、苦労の末、良い物件を見つけ、居住したとしても、修理などの問題が出た際、たいいてい賃借人(以下、テナント)本人が直接解決しなければならず、家の持ち主(以下、オーナー)の助けは期待できません。

また、1年後賃貸契約を更新する際、例えばオーナーから退去通告を受け、それでも契約を更新する時、1年間で値上がりした家賃は全部テナントの負担になります。これはドバイの賃貸法を理解していないが為に発生するものです。

ここに、皆さんの悩みを少しでも解消できるよう、2007年11月26日に改定されたドバイ賃貸法(Law Regulating the Relationship between Landlords and Tenant in the Emirates of Dubai No.26 of 2007)を簡単にまとめてみましたので、ご参照ください。

1. 賃貸契約書 (Tenant Contract)

賃貸契約書は政府が認めたReal Estate Regulatory Agencyと言われる不動産エージェントが作成しなければならず、仮にトラブルが発生し、政府に関連書類を提出するとなった時、上記の不動産エージェントではない場合、その書類は認められない。

2. 契約取り消し (Termination)

契約期間中に契約を取り消す場合、オーナーとテナントが合意した契約書のみが認められる。

3. 家賃 (No Amendment to Tenancy Contract during first Two Years)

賃貸契約日から2年間は家賃を値上げすることはできない。

4. 家賃の値上げ (Determination of Rent Increase)

オーナーとテナントが契約更新に同意した場合、家賃の値上げは同地域の賃貸料と比べ、不動産エージェントの意見も聞き、ドバイ賃貸委員会(Dubai Rent Committee)が決める。

(しかし、ドバイ政府は家賃を5%以上値上げできないよう、引き上げ率の上限を発表した。)

5. 契約延長の通知 (Notice of Non-Renewal or Revision of Tenant Contract)

オーナーあるいはテナント、どちらかが賃貸契約の更新あるいは更新を断る場合、契約完了日から90日前にどちらかに通知しなければならない。

上記の内容で、一番重要なのは「5. 90日前の契約延長の通知」です。理由としては値上がりし続ける家賃を目の前に、引越しをせず現在の家にいることが有利だからです。そして、契約延長の通知は書面ですする必要があります。ファックスなどで送付したという証拠を必ず残すことをお勧めします。