

# نقض قرارداد کرایه خانه

## سختی معیشت Hardship

اگر ماندن در خانه کرایه ای تا پایان مدت تعیین شده برای اجاره برایتان سختی معیشت می آورد، شما می توانید به Victorian Civil and Administrative Tribunal (دیوان اداری و مدنی ویکتوریا) دادخواست داده و حکم کاهش مدت اجاره را درخواست بنمائید. از Tribunal (دیوان) بخواهید که هرچه زودتر مورد شما را استماع دادرسی نمایند. شما باید همچنان در موعد مقرر کرایه خود را پرداخت کنید تا اینکه جلسه استماع دادرسی برگزار بشود.

برای ادعای سختی معیشت باید به Tribunal (دیوان) ثابت کنید که:

< در وضعیت شما یک تغییر غیر قابل پیش بینی رخ داده (مثلاً کار خود را از دست داده اید)؛

< چنانچه این وضعیت استیجاری همچنان ادامه یابد شما دچار سختی معیشت شدید خواهید شد؛

< و اگر این وضعیت استیجاری پایان نیابد سختی معیشتی که شما دچار خواهید شد بسیار بیشتر از سختی معیشتی است که صاحبخانه با پایان یافتن زود هنگام آن خواهد داشت.

دیوان Tribunal ممکن است حکم کند که شما به صاحبخانه مبلغی به عنوان جبران بدهید که در ارتباط با هزینه هائی است که صاحبخانه در اثر پایان یافتن زود هنگام اجاره نامه متضرر می شود. این ممکن است بدان معنی باشد که مبلغی را که برای جبران می پردازید همان مقدار باشد که در صورت نقض قرارداد اجاره مجبور به پرداخت آن بودید.

## نقض قرارداد استیجاری

وقتی که مدت کرایه خانه در قرار داد معین شده باشد (fixed-term) نقض چنین قراردادی ممکن است بسیار گران تمام شود. صاحبخانه می تواند ادعا کند که به او هزینه های معقولی را که در نتیجه نقض قرار داد توسط شما باید متحمل بشود به او به عنوان غرامت پرداخت کنید.

چنین هزینه هائی که شما قانوناً مسئول پرداخت آنها هستید عبارتند از:

< هزینه اجاره دادن مجدد خانه (که معمولاً معادل یک یا دو هفته کرایه خانه است). این مبلغ باید بر مبنای هزینه ای باشد که بنگاه از صاحبخانه گرفته است بنا بر این خوب است که یک نسخه از این صورتحساب را درخواست کنید؛

< هزینه آگهی برای کرایه دادن خانه؛

< کرایه خانه تا زمانی که مستاجر تازه وارد خانه می شود یا تا پایان مدت تعیین شده در قرارداد (بسته به آنکه کدام زودتر رخ دهد).

ادامه در پشت این برگه اطلاع رسانی

اگر قرارداد اجاره (اجاره نامه) شما بر مبنای مدت ثابت fixed-term باشد و بخواهید پیش از انقضای مدت ثابت اجاره خانه را تخلیه کنید، شما می توانید به یکی از راه های زیر اجاره نامه خود را پایان دهید.

## با موافقت طرفین

هرگونه موافقتنامه مربوط به کرایه خانه را می توان با موافقت طرفین یعنی بین صاحبخانه و مستاجر پایان داد. ما به شدت توصیه می کنیم که این موافقت را به صورت نوشتاری بخواهید و در آن نوشته شده باشد که شما به خاطر پایان بخشیدن آن، قانوناً مسئول پرداخت هیچگونه هزینه اضافی نخواهید بود. این موافقتنامه باید توسط شما و صاحبخانه یا بنگاه امضاء بشود. حتماً یک نسخه از این موافقتنامه را به عنوان سابقه نزد خود نگاه دارید.

## وقتی که صاحبخانه مسئول نقض قرار داد است

اگر صاحبخانه یا بنگاه به یکی از تعهدات خود بر طبق قانون مالک و مستاجر مصوب سال 1997 Residential Tenancies Act عمل نکرد، شما می توانید قرار داد اجاره را پیش از سپری شدن مدت آن پایان دهید. این کار در صورتی مصداق دارد که صاحبخانه:

< وقتی که شما قرار بوده خانه را تحویل بگیرید آن را تمیز و خالی نکرده باشد.

< حق آرامش را از شما در این خانه سلب بکند.

< از تعمیرات لازم برای استفاده از این خانه خودداری بکند.

< در صورتی که قفل ها را ارائه نکند یا اگر قفل را تعویض کرده کلید آن را به شما ندهد.

< آب گرم کن خراب را با یک آب گرمکن A-rated تعویض نکند.

هنگامی که می خواهید بنا به دلایل بالا و به خاطر انجام ندادن وظیفه صاحبخانه پیش از موعد اجاره نامه را پایان دهید باید اقدامات معینی را انجام دهید. برای اطلاع بیشتر با اتحادیه مستاجریں Tenants Union تماس گرفته یا از برگه های اطلاع رسانی با عنوان *When you want to leave (چه وقت می خواهید خانه را تخلیه کنید) و Breach of Duty Notice (اخطار نقض انجام وظیفه)* مراجعه کنید.

## انتقال Assignment

به جای پایان بخشیدن به قرارداد بهتر است که قرار داد کرایه خانه را با جایگزین کردن یک مستاجر دیگر 'assign' انجام داد. خوب است که اخطار های لازم را بدهید و اجاره نامه خود را پایان دهید و به مستاجر نو اجازه دهید تا یک قرار داد استیجاری نو (با صاحبخانه) ببندد. برای آگاهی بیشتر به برگه اطلاع رسانی با عنوان *Assignment and sub-letting (انتقال و یا کرایه مجدد)* مراجعه کنید.



بخش Properties to Let (آگهی خانه های کرایه ای) در روزنامه های عمده و همچنین Rental Listings (فهرست خانه های کرایه ای) بنگاه مربوطه را بررسی کنید. اگر به اینترنت دسترسی دارید، می توانید تارنمای (وبسایت) بنگاه را هم نگاه کنید. اگر این خانه آگهی نشده و یا آن را با کرایه بالاتری آگهی کرده اند، از آن یک نسخه چاپ کرده و به عنوان سند از آن استفاده کنید و نشان دهید که صاحبخانه کوشش نکرده که زیان های وارده را به کمترین حد برساند و بنا بر این شما نباید موظف به پرداخت آن شوید.

اگر فکر می کنید که زیان هائی را که صاحبخانه ادعا می کند نامعقول است، برای پرداخت آن موافقت نکنید. وقتی نپردازید صاحبخانه مجبور است به Victorian Civil and Administrative Tribunal (دیوان اداری و مدنی ویکتوریا) متوسل شود و بر علیه پول ودیعه شما ادعای غرامت نماید. صاحبخانه باید در این صورت به شما اخطار بدهد که چنین ادعائی را کرده است و در این صورت فرصت خواهید داشت تا از خودتان در دیوان دفاع کنید. برای آگاهی بیشتر، به برگه های اطلاع رسانی با عنوان **Defending a compensation claim** (دفاع در برابر ادعای غرامت) و **Bonds** (ودیعه ها) مراجعه نمائید.

برای اطلاع بیشتر با شماره ☎ 9416 2577 (03) به Tenants Union Advice Line زنگ بزنید.

آنچه که صاحبخانه یا بنگاه به شما نخواهند گفت این است که شما باید هزینه کرایه دادن مجدد خانه را به نسبت پردازید. این بدان معنی است که مبلغی را که باید پردازید بر مبنای مدت باقی مانده از دوره تعیین شده برای اجاره نامه است. برای مثال، اگر ۷ ماه از قرارداد ۱۲ ماهه شما سپری شده باشد و شما خانه را تخلیه کنید تنها حدود ۴۰٪ (درصد) از دوران اجاره شما باقی مانده و بنا بر این شما تنها مسئول ۴۰ درصد از هزینه های کرایه دادن مجدد خواهید بود.

اگر خواستید که قرارداد استیجاری خود را پیش از وقت پایان دهید، باید هر قدر که می توانید به صاحبخانه اخطار کتبی بدهید (نسخه های این نامه ها را برای خود نگاه دارید). خوب است که تاریخ دقیق تخلیه خانه را قید کنید و اینکه شما از صاحبخانه و بنگاه می خواهید که مستأجر نو پیدا کنند. صاحبخانه موظف است همه اقدامات معقول را برای یافتن مستأجر نو در زودترین هنگام انجام دهد. هر چه که شما بیشتر کاری کنید تا آنها به دنبال مستأجر نو باشند (مثلا خانه را ترک کنید تا بتوانند آن را برای بازدید مورد استفاده قرار دهند، یا اینکه خودتان برای کرایه دادن خانه آگهی کنید) مبلغی که موظف به پرداخت می شوید کمتر خواهد شد.

اگر نزدیک به پایان مدت کرایه خانه شما، قرارداد کرایه خانه تان را بشکنید، شما خواهید توانست ادعا کنید که در پایان مدت کرایه، صاحبخانه به هر حال باید متحمل هزینه های کرایه دادن مجدد خانه می شد؛ و بنا بر این شما نباید هزینه های آگهی و کرایه دادن دوباره را پردازید.

شما باید کرایه را تا تاریخی که خانه را تخلیه می کنید پردازید. صاحبخانه هنوز می تواند ادعای کرایه هائی را بنماید که از مدت تعیین شده برای قرار داد باقی مانده است ولی آنها ممکن است کوشش کنند هر چه زودتر مستأجر نو پیدا کنند تا جبران از دست دادن کرایه را بنمایند. وقتی که مستأجر نو به خانه آمد، در این صورت شما می توانید مبلغ جبرانی را برای کرایه خانه تا آن زمان به صاحبخانه پردازید.

شما باید اطمینان یابید که پس از آنکه شما اخطار دادید که قرار است خانه را تخلیه کنید، صاحبخانه یا بنگاه برای یافتن مستأجر تلاش نماید و تاریخ آمدن مستأجر نو را هم پیدا کنید. صاحبخانه وظیفه دارد که زیان خود را به حد اقل ممکن برساند، بنا بر این اگر کاری بکنند که یافتن مستأجر نو برای خانه دشوار تر شود (نظیر بالا بردن کرایه خانه)، یا برای یافتن مستأجر نو کوشش نکنند، شما می توانید دلیل بیاورید که بر مبنای آن شما نباید پولی پردازید.