

# صاحبخانه خانه را می فروشد

## نشان دادن خانه به مشتریان احتمالی

مالک حق دارد خانه را به خریداران احتمالی نشان دهد و مستأجرین وظیفه دارند به آنان اجازه ورود بدهند. لیکن این امر باید با حق مستأجر در زندگی همراه با آسایش 'quiet enjoyment' در خانه استیجاری توازن داشته باشد.

طبق قانون *Residential Tenancies Act 1997*، وقتی که مالک یا بنگاه می خواهد وارد خانه اجاره ای شما بشود باید:

< ۲۴ ساعته بدهد و در آن دلیل دیدار را تعیین نماید

< این اخطار را با پست بفرستد یا بین ساعات ۸ بامداد تا ۶ بعد از ظهر شخصاً به شما بدهد (اگر اخطار را با پست می فرستد باید ۲ روز اضافه برای تحویل آن با پست وقت منظور بدارد)

< تنها بین ساعات ۸ بامداد تا ۶ بعد از ظهر از خانه بازدید کنند و در روز تعطیل رسمی بازدید نباشد (مگر اینکه در ۷ روز قبل از آن شما نسبت به چنین دیداری موافقت کرده باشید)

< بیش از حد لزوم هم در خانه نمانند.

صاحبخانه، بنگاهی یا شخصی که آنان را همراهی می کند در صورتی می توانند وارد خانه شوند که در ۷ روز گذشته شما با ورود آنان به خانه موافقت کرده باشید.

اگر صاحبخانه اخطار درستی بدهد، این قبیل افراد می توانند وارد خانه بشوند، خواه شما موافقت داشته باشید و یا موافقت نکنید، و آیا شما در خانه باشید یا نباشید. اگر شما اخطار قانونی دریافت نکرده اید، مجبور نیستید آنها و یا خریداران احتمالی را به خانه راه دهید.

🔗 اگر صاحبخانه یا بنگاهی بدون رعایت شرایط قانونی وارد خانه شوند جرم است مگر اینکه دلیل موجهی داشته باشند. برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی موسوم به **Complaints about landlords and real estate agents** مراجعه کنید.

## عکس ها

به عنوان بخشی از جریان نشان دادن خانه به خریداران احتمالی بنگاه ها می خواهند که درون خانه را برای نشان دادن در تابلوهای فروش و آگهی در اینترنت عکس برداری نمایند شما می توانید اصرار کنید که عکاس یا بنگاهی یا صاحبخانه همراه باشد. برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی موسوم به **Privacy** مراجعه کنید.

اگر نگران هستید که این عکسبرداری اموال شما را در معرض خطر دزدی قرار می دهد باید پیش از اینکه عکس برداری صورت گیرد اشیاء گران قیمت را از جلو دوربین عکس برداری دور کنید.

اگر دوست ندارید عکس بگیرند، برای شروع کار به بنگاه نامه بنویسید. اگر آنها باز اصرار کردند می توانید به دیوان **Victorian Civil and Administrative Tribunal** درخواست **Restraining Order** (قرار منع) بنمائید. تصمیم دیوان بسته به شرایط است. برای مثال، اگر عکس برداری از خانه باعث می شود که شما را در معرض خطر قرار دهد چون از خشونت خانگی فرار کرده اید، بخت بهتری در اخذ **Restraining Order** (قرار منع) خواهید داشت.

اگر فکر می کنید عکس برداری تجاوز به حریم خصوصی شما است چون به طور آشکار منجر به شناسائی شما یا یکی از اعضای خانواده تان می شود، با **Federal Privacy Commissioner** به شماره ☎ 1300 363 992 تماس گرفته و درخواست راهنمایی نمائید.

## مذاکره برای رسیدن به موافقت

شما می توانید با صاحبخانه یا بنگاه به توافقی برسید بین حقوق شما برای آرامش در خانه **quiet enjoyment** و حقوق آنان در نشان دادن خانه به خریداران احتمالی توافقی برقرار گردد. اگر به موافقتی نائل شوید، باید این موافقت به صورت کتبی باشد و اطمینان حاصل شود که شما و صاحبخانه یا بنگاه آن را امضاء کنید.

این موافقتنامه ممکن است حاوی شرایط ذیل باشد:

< در صورتی خانه را به یک خریدار احتمالی نشان خواهند داد که یک قرار قبلی مناسب با مستأجر گذاشته شده باشد؛

< خانه هر هفته در اوقات معینی طبق موافقت انجام شده و تا روز حراج خانه یا تاریخ مورد موافقت طرفین برای بازدید باز خواهد بود؛

< مستأجر تخفیفی در کرایه می گیرد تا جبرانی برای مزاحمت هائی باشد که این دیدار ها ایجاد می کنند.

## بازدید از خانه

اگر صاحبخانه یا بنگاه حاضر نشد که کرایه را پائین بیاورد تا جبرانی برای سلب آسایش شما شده باشد، در تقویمی فعالیت های آنان را یادداشت کنید تا اگر بعدها مشمول غرامت شدید از آن استفاده کنید. باید در مورد هرگونه سلب آسایشی که داشته اید، یادداشت هائی بردارید، مانند تعداد دفعاتی که خانه را به افراد مختلف نشان داده اند و مدت زمانی که هر بار در خانه بوده اند. برای آنکه بتوانید با موفقیت ادعای غرامت کنید باید اختلال در آسایش **quiet enjoyment** شما شدید باشد.

اگر صاحبخانه یا بنگاه مققرات مربوط به بازدید از خانه را رعایت نمی کنند یا تعداد دفعات دیدار از خانه باعث سلب آسایش شما می شود، می توانید یا برای آنان اخطار **Breach of Duty Notice** داده و ادعای غرامت و مراعات قانون بکنید یا از دیوان **Victorian Civil and Administrative Tribunal** بخواهید که حکم **Restraining Order** (قرار منع) صادر نمایند. برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی موسوم به **Privacy** مراجعه کنید.

شما می توانید برای دردرس **inconvenience**، سلب آسایش **loss of quiet enjoyment** یا هرگونه زیان دیگری که در نتیجه این بازدیدها متوجه شما شده است نیز از دیوان درخواست خسارت کنید. همین طور می توانید به خاطر اینکه صاحبخانه و یا بنگاه بازدید ها را خوب سرپرستی نکرده اند، در صورت زیان وارد آمدن به اموالتان ادعای غرامت کنید. برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی موسوم به **Claiming compensation** مراجعه کنید.

ادامه در پُشت این برگه اطلاع رسانی



## ودیعه (وثیقه) ها

هنگامی که یک خانه به فروش می رسد، صاحبخانه جدید و قدیم باید به Residential Tenancies Bond Authority (اداره ودیعه های خانه های استیجاری) اطلاع بدهند که ملک به فروش رفته است. ودیعه شما همچنان با این اداره ودیعه می ماند تا اینکه مدت قرارداد اجاره سپری شود و آنوقت است که صاحبخانه جدید می تواند نسبت به آن ادعا کند یا توافق نماید که ودیعه کلاً به شما مسترد شود. برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی موسوم به **Bonds** (ودیعه ها) مراجعه کنید.

برای اطلاع بیشتر به **Tenants Union Advice Line** (خط راهنمایی تلفنی اتحادیه مستأجرین) به شماره تلفن **9416 2577 (03)** تماس بگیرید.

شما نیابستی برای اینکه خانه برای خریداران جالب تر به نظر آید (مثلاً خرید گل برای گل آرائی یا استفاده از نظافت کاران حرفه ای) متحمل هزینه ای بشوید. اگر چنین چیزی را صاحبخانه می خواهد باید خودشان این کار را بکنند. تعهدات قانونی شما طبق *Residential Tenancies Act 1997* تنها این است که خانه را در شرایط معقولی از پاکیزگی 'a reasonably clean condition' نگاه دارید.

## تخلیه خانه در مواقعی که مالک، خانه را به فروش رسانده است

تنها به این علت که صاحبخانه دارد خانه اش را می فروشد شما ملزم به تخلیه خانه نیستید. اگر خانه در حالی به فروش برسد که هنوز در آنجا زندگی می کنید، خریدار خانه را مشروط به اینکه شما مستأجر خانه هستید می خرد و او از لحاظ حقوق و مسئولیت ها جایگزین صاحبخانه شما می شود. این بدان معنی است که اگر شما قرار داد اجاره برای مدت معینی را دارید **fixed-term lease** مفاد و شرایط این قرار داد همچنان به قوت خود باقی خواهد ماند (از جمله مبلغ کرایه، چگونگی و زمان پرداخت آن و تاریخ ختم مدت تعیین شده برای اجاره نامه).

اگر صاحبخانه می خواهد که خانه را تخلیه کنید، باید به شما یک **Notice to Vacate** ۶۰ روزه تخلیه بدهد و دلیل آن را هم ذکر نماید (خانه به فروش رفته و تصرف آن توسط خریدار به صورت خانه خالی است). صاحبخانه بایستی در یک مهلت ۱۴ روزه از تاریخ قرارداد فروش این اخطار را بدهد، یا اگر قرارداد فروش دارای شرایطی است یک اخطار تخلیه باید در ظرف مدت ۱۴ روز از تاریخی که این شرایط تأمین می شود باید به رؤیت شما برسد. (اگر قرار داد شما برای مدت معینی باشد **fixed-term lease** آخرین روز این اخطار نمی تواند قبل از تاریخ آخرین روز از مدت تعیین شده در اجاره باشد).

اگر صاحبخانه جدید بخواهد که خانه را قبل از به پایان رسیدن مدت تعیین شده در اجاره نامه تخلیه کنید باید کوشش کنید که برای انجام این کار غرامت جبران در **inconvenience** بگیرید. اگر به توافقی نائل شدید آن را به صورت کتبی بگیرید و اطمینان حاصل کنید که شما و صاحبخانه جدید هر دو آن را امضاء کنید.

اگر اجاره نامه شما برای مدت معینی **fixed-term agreement** باشد و شما بخواهید زودتر از موقع به خاطر فروش خانه آن را تخلیه کنید، ممکن است بتوانید این کار را با موافقت طرفین (رضایت متقابل) با صاحبخانه انجام دهید. اگر به موافقتی می رسید سعی کنید آن را به صورت کتبی بگیرید و آن را صاحبخانه یا بنگاه امضاء کند، وگرنه باید هزینه نقض پیش از هنگام قرارداد اجاره را شما بپردازید. برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی با عنوان **Breaking a lease** مراجعه کنید.

اگر قرارداد شما دوره ای **periodic** (ماه به ماه) شده است به شما یک اخطار ۶۰ روزه تخلیه **Notice to Vacate** می دهند، و شما می توانید پیش از اینکه این مهلت ۶۰ روزه پایان یابد خانه را تخلیه کنید. لیکن باید به صاحبخانه یک اخطار ۱۴ روزه تصمیم به تخلیه **Notice of Intention to Vacate** بدهید.

برای اطلاع بیشتر به برگه های اطلاع رسانی موسوم به **Notice to Vacate** و **Eviction** مراجعه کنید.