

Ev sahibi ve emlakçılar hakkında şikayette bulunma

Ev sahibinizin veya emlakçının yasalara aykırı veya profesyonel olmayan bir şekilde davrandığını düşünüyorsanız, resmi bir şikayette bulunmayı düşünmelisiniz.

Yasaların söylediği

1997 tarihli Konut Kiracılığı Yasası (Residential Tenancies Act 1997) Victoria eyaleti çapında kiracıların ve ev sahiplerinin hak ve yükümlülüklerini belirlemektedir. Ev sahibi ve emlakçısı yasaya göre bir suç işlerse, Sulh Hukuk Mahkemesinde (Magistrates' Court) Victoria Tüketici İşleri Kurumu (Consumer Affairs Victoria) tarafından haklarında dava açılabilir ve suçlu bulunurlarsa para cezasına çarptırılabilirler. Ancak şikayette bulunmak ve Consumer Affairs'in dava açmasını talep etmek sizin elinizdedir.

➔ Dava açmak için belirlenen süreler (suçun niteliğine bağlı olarak) suçun işlendiği tarihten başlayarak 12 ay veya 3 yıldır. Ancak biz bir an önce eyleme geçmenizi öneririz.

Ev sahibi veya emlakçının işleyebileceği suçlar

Kiracılığınızın başında aşağıdakiler dahil olmak üzere size gerekli evrakları vermemişlerse ev sahibiniz veya emlakçınız bir suç işlemiştir:

- > bir Hak ve Görevler Bildirisi (Statement of Rights and Duties) (Consumer Affairs Victoria'dan temin edebileceğiniz bir kitapçık)
 - > kira sözleşmenizin imzalanmış bir kopyası
 - > imzalanmış bir Konut Durum Raporunun 2 kopyası (eğer güvence parası ödemişseniz)
 - > ev sahibi veya emlakçının tam adı, adresi, telefon ve faks numaraları
 - > acil tamiratlar için mesai saatleri dışında aranabilecek telefon numarası
 - > konutla ilgilenen bir emlakçı olduğu durumlarda acil tamiratları onaylayıp onaylamadıklarını bildiren yazılı bir beyan (ve onaylama yetkisi var ise onaylayabilecekleri en yüksek fiyat ve acil tamiratlar için aranabilecek telefon ve faks numaraları)
- Diğer suçlar şunlar olabilir:
- > sizi yasa dışı bir şekilde tahliye etmeye çalışmak (örneğin polis tarafından tebliğ edilecek emir bulunmaksızın)
 - > ödediğiniz kiralar için size makbuz vermemesi
 - > kira borcunuz olması sebebiyle eşyalarınıza el koyması veya onları satması
 - > güvence paranızı ödedikten sonra 10 iş günü içinde bu parayı Konut Kiracılığı Güvence Parası Kurumuna (Residential Tenancies Bond Authority) iletmemesi

- > ev sahiplerinin veya emlakçıların ücret talep edemeyeceği şeyler için ücret tale etmeleri (örneğin konutu denetleme, kira sözleşmesi, ilk kira ödeme kartı veya kiranın hesabınızdan direkt olarak alınmasını ayarlamak ve bu sistemi kullanmak)
- > gerekli duyuru ve giriş şartlarını karşılamadan veya makul bir sebep göstermeden kiralanmış konuta girmek (daha fazla bilgi için **Privacy (Gizlilik)** başlıklı bilgi broşürüne bakınız)
- > Victoria Kamu ve İdari Mahkemesi Victorian Civil and Administrative Tribunal tarafından çıkarılmış bir karara uymama

Ev sahipleri ve emlakçılar tarafından işlenen suçlar hakkında daha fazla bilgi için Kiracılar Derneğini (Tenants Union) arayınız.

Şikayette bulunmanın yolu

Emlakçıyla Uyuşmazlığı Çözümleme Hizmeti

Victoria Tüketici İşleri'nin Emlakçıyla Uyuşmazlığı Çözümleme Hizmeti (Consumer Affairs Victoria's Estate Agent Resolution Service -EARS) Victoria eyaletinde emlakçılara ilişkin şikayetlerle ilgilenir. Bu hizmet bir emlakçıyla uyuşmazlığı olan kiracılar dahil tüm tüketicilere yardımcı olmak amacıyla kurulmuştur. EARS'i ☎ 1300 737 030 nolu telefondan arayabilirsiniz.

EARS bilgi, tavsiye ve uyuşmazlık çözümleme hizmeti sağlar. Bir çözüm sağlanamazsa, EARS uyuşmazlığı Consumer Affairs Victoria'ya bağlı olan Muvafakat ve Uygulama bölümüne sevkeder.

Yazılı bir şikayette bulunmak

Ev sahibinizin veya emlakçının bir suç işlediğini düşünüyorsanız, Consumer Affairs Victoria'ya yazabilirsiniz (arka sayfadaki mektup örneğine bakınız). İlgili belgelerin kopyalarını iliştiirmeyi unutmayınız. Ayrıca internet üzerinden de www.consumer.vic.gov.au adresine tıklayarak yazılı bir şikayette bulunabilirsiniz. Mektubunuzun ellerine geçmiş olduğunu doğrulamak için Consumer Affairs sizi bir iki hafta içinde aramalıdır. Konuyu incelemeyeceklerini söylerlerse ve daha fazla bilgi temin etmek isterseniz Tenants Union'ı arayınız. Konuyu incelemeye karar verilerse, sizden resmi bir ifade alabilmek için irtibata geçerler.

Consumer Affairs dava açmaya karar verirse, büyük bir olasılıkla mahkemeye bir tanık olarak giderek duruşma esnasında bilgi veremeniz gerekecektir.

devamı arka sayfada...

Şikayet mektubunun örneği

Aşağıdaki Consumer Affairs Victoria'ya yazabileceğiniz bir şikayet mektubunun örneğidir:

First Line Enforcement
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123A
Melbourne VIC 3001

(adınız)

(şu anki adresiniz)

(tarih)

Değerli Bay veya Bayan,

(Ev sahibi/ emlakçı) hakkında şikayet

Ev sahibi: (eğer geçerli ise uçu işleyen ev sahibinin adı ve adresi)

Emlakçı: (geçerli ise suçu işleyen emlakçının adı ve adresi)

Konut: (Kiralık konutun adresi)

Yukarıda belirtilen konutun (kiracısı/eski kiracısı) olarak, (ev sahibinin ve/veya emlakçının adı) hakkında bir şikayette bulunmak istiyorum. *1997 tarihli Konut Kiracılığı Yasasının* ihlal edildiğini düşünüyorum (biliyorsanız eğer yasanın ilgili maddelerinin numaralarını sıralayınız).

(adlar, adresler, saatler, tarihler v.s. dahil olmak üzere şikayetinize sebep olan eylemleri veya olayları tanımlayınız.)

İlişikte aşağıdaki belgelerin kopyalarını bulunmaktadır (mektuba ilave edeceğiniz ilgili belgeleri sıralayınız).

Karşı tarafa dava açma niyetiyle bu konunun tarafınızdan bir an önce incelenmesini talep ediyorum. Erken cevabınızı bekliyorum. Daha fazl bilgiye ihtiyaç duyarsanız lütfen beni şu numaradan arayınız (mevcut telefon numaranız).

Saygılarımla,

(imzanız)

Şikayetinizi başka nereye yapabilirsiniz?

EARS'i telefonla aramanın ve/veya Consumer Affairs Victoria'ya mektup yazmanın haricinde, ev sahibiniz veya emlakçı hakkında aşağıdaki yerlere de şikayette bulunma hakkına sahipsiniz:

- > Victoria Emlakçılar Enstitüsü (Real Estate Institute of Victoria-REIV) ☎ 9205 6666 (emlakçı REIV üyesi ise)
- > Victoria Eşit Fırsatlar Komisyonu (Equal Opportunity Commission of Victoria) ☎ 9281 7100 (taciz veya ayrımcılık için)
- > Federal Gizlilik Komisyonu (Federal Privacy Commissioner) ☎ 1300 363 992 (gizli bilgilerin yanlış kullanılmasıyla ilgili)
- > Victoria Polis Teşkilatı (Victoria Police) (yasalara aykırı suçlar ve davranışlar için)

Daha fazla bilgi için Kiracılar Derneği Bilgi Hattını (Tenants Union Advice Line) ☎ (03) 9416 2577 veya EARS'i ☎ 1300 737 030 nolu telefonlardan arayınız.