

Ev sahibi konutu satılığa koymuşsa

Potansiyel alıcılara konutu göstermek

Ev sahibinin potansiyel alıcılara evi gösterme hakkı vardır, ve kiracıların onları içeri alma yükümlülüğü vardır. Ancak bunu yaparken kiracının kiraladığı konutu 'huzur içinde kullanmasına' olanak sağlayarak dengelenmelidir.

1997 tarihli Konut Kiracılığı Yasasına (Residential Tenancies Act 1997) göre ev sahibi veya emlakçı konuta girmek istedikleri taktirde şunları yapmalıdır:

- > size 24 saat önceden yazılı olarak ziyaret sebebini açıklayan bir duyuru vermelidir
- > bu duyuruyu posta ile veya sabah 8 ile akşam 6 arasında size bizzat vermelidir (eğer duyuruyu posta ile gönderiyorsa elinize ulaşması için ek olarak 2 günü hesaba katmalıdır)
- > sadece sabah 8 ile akşam 6 arasında ziyaret edip resmi tatillerde gelmemelidir (aksi taktirde sizinle son 7 gün içinde ortak bir karar almışsa ziyaret edebilir)
- > gerektiğinden daha uzun bir süre kalmamalı

Son yedi gün içinde siz gelmelerini kabul etmişseniz, ev sahibi, emlakçı veya beraberlerinde gelen başka bir kişi konuta girebilir.

Eğer ev sahibi yasalara uygun bir şekilde size duyuruda bulunursa, siz kabul etmenizden etmesenizden veya belirtilen saatte eve olup olmamanıza bakmaksızın eve girme hakkına sahiptir. Yasalara uygun bir şekilde size duyurulmamışsa onları veya potansiyel alıcıları eve almak zorunda değilsiniz.

➔ Makul bir sebepleri olmadığı müddetçe ev sahibinin veya emlakçının aranan şartları yerine getirmeden eve girmesi bir suçtur. Daha fazla bilgi için See the **Complaints about landlords and real estate agents (Ev sahibi ve emlakçılar hakkında şikayette bulunma)** başlıklı bilgi broşürüne bakınız.

Fotoğraflar

Konutu potansiyel alıcılara gösterme sürecine bağlı olarak, emlakçılar genelde satış tabelası ve internet ilanları için evin içini fotoğraflamak isterler. Fotoğrafçının ev sahibi veya emlakçının eşliğinde gelemesi konusunda ısrar edebilirsiniz. Daha fazla bilgi için **Privacy (Gizlilik)** başlıklı bilgi broşürüne bakınız.

Fotoğrafların özel eşyalarınızı hırsızlığa karşı risk altına sokacağından endişeliyseniz, değerli eşyalarınızı fotoğraflar çekilmeden önce kaldırmamız önerilir.

Fotoğrafların çekilmesini istemiyorsanız, ilk etapta

emlakçıya bir mektup yazınız. İsrar ederlerse, Yasaklama Kararı (Restraining Order) için Victoria Kamu ve İdari Mahkemesine (Victorian Civil and Administrative Tribunal) başvurabilirsiniz. Mahkemenin kararı durumunuza bağlıdır. Örneğin, fotoğraflar aile içi şiddet sebebiyle kendi evinizden kaçtığınız için sizi risk altına sokacaksa Yasaklama Kararını alma şansınız daha yüksek olacaktır.

Fotoğrafların, sizin veya ailenizden birinin kimliğini deşifre edeceği için gizliliğinizi ihlal edeceğine inanıyorsanız, bilgi temin etmek üzere Federal Gizlilik Komisyonu Üyesi (Federal Privacy Commissioner) ☎ 1300 363 992 nolu telefondan arayınız.

Bir anlaşmaya varmak

Sizin konutu huzur içinde kullanmanıza ve onların konutu potansiyel alıcılara gösterme haklarını koruyacak bir şekilde ev sahibi veya emlakçı ile bir anlaşmaya varabilirsiniz. Eğer bir anlaşmaya varırsanız bunu yazılı olarak temin etmelisiniz ve mutlaka siz ve ev sahibi ya da emlakçı tarafından imzalatmalısınız.

Bir anlaşmaya aşağıdaki şartlar dahil edilebilir:

- > ev sahibi veya emlakçı konutu potansiyel bir alıcıya ancak kiracı ile uygun bir randevu saati ayarladıkları taktirde göstereceklerdir
- > Açık artırma tarihine veya anlaşılan bir tarihe kadar, potansiyel alıcıların bakması için konut her hafta kararlaştırılmış bir saatte açık tutulacaktır.
- > Bu ziyaretler sırasında kiracıya verilecek rahatsızlıktan dolayı, kiracının ödeyeceği kira miktarında indirim uygulanacaktır.

Konutun denetlenmesi

Size verilecek rahatsızlıktan dolayı kiranıza indirim uygulanmasına ev sahibi veya emlakçı itiraz ederse, daha sonra tazminat talebinden bulunma hakkına sahip olma ihtimaliniz açısından onların faaliyetleri hakkında günlükünüzde kayıt tutunuz. Size verilen rahatsızlığın ayrıntılarını, örneğin konutun kaç kez başkalarına gösterildiğine ve bu kişilerin ne kadar uzun kaldığına dair kayıtlar tutmalısınız. Tazminat talebinizin başarılı olabilmesi için konutu huzur içinde kullanmanıza engel olan sebepler önemli bir ölçüde olmalıdır.

devamı arka sayfada...

Ev sahibi veya emlakçı konuta girme kurallarına uygun hareket etmiyorsa, veya yaptıkları ziyaretlerin sayısı konutta huzurla yaşamanıza engel oluyorsa, onlara Görevi İhlal Duyurusu (Breach of Duty Notice) gönderip tazminat talebinde bulunabilirsiniz veya kurallara uymalarını isteyebilirsiniz ya da Victorian Civil and Administrative Tribunal'a Yasaklama Kararı için başvurabilirsiniz. Daha fazla bilgi için **Privacy (Gizlilik)** başlıklı bilgi broşürüne bakınız.

Mahkemeye ayrıca konuta yapılan ziyaretlerden dolayı size verilen rahatsızlık, huzurunuzun bozulması veya edinmiş olduğunuz diğer kayıplar için tazminat başvurusu yapabilirsiniz. Buna ek olarak, ev sahibinin veya emlakçının girip çıkanları yeterli denetlemediği için özel eşyalarınıza verilen hasardan dolayı da tazminat başvurusunda bulunabilirsiniz. Daha fazla bilgi için **Claiming compensation (Tazminat talebinde bulunmak)** başlıklı bilgi broşürüne bakınız.

➔ Konutu potansiyel alıcılara daha cazip hale getirmek için (örneğin çiçek almak veya profesyonel temizlik hizmetlerini kiralamak gibi) özel çaba göstermek veya masrafa girmek zorunda değilsiniz. Eğer ev sahibinin istediği bu ise, bunları sağlamak kendi yükümlülükleridir. *1997 tarihli Konut Kiracılığı Yasası* altında sizin yükümlülüğünüz konutu 'makul derecede temiz bir durumda' tutmaktır.

Ev sahibi konutu sattıktan sonra evi boşaltmak

Konut sahibi konutu satıyor diye konutu boşaltmak zorunda değilsiniz. Halen içinde yaşarken konut satılırsa, yeni konut sahibi konutun kiralanmış olması şartıyla konutu satın alır ve ev sahibinin haklarını ve sorumluluklarını devralır. Bu demektir ki eğer sabit-vadeli kira sözleşmeniz varsa, mevcut kayıt ve şartlar devam eder (ödediğiniz kira miktarı, nasıl ve ne zaman ödediğiniz, ve sabit vadenin ne zaman sona erdiği dahil).

Ev sahibi konutu boşaltmanızı isterse, size 60-gün önceden sebebi açıklayan (örneğin konut boşaltılmış olma şartıyla satılmaktadır veya satılmıştır) Konutu Boşaltma Duyurusu (Notice to Vacate) vermelidir. Ev sahibi satış sözleşmesini imzaladığı tarihten itibaren 14 gün içinde bu duyuruyu size vermelidir, veya Satış Sözleşmesine bağlı özel şartlar var ise, Konutu Boşaltma Duyurusu en son şartın yerine getirildiğinden itibaren 14 gün içinde size verilebilir. (Eğer sabit vadeli bir kira sözleşmeniz varsa, duyurunun son günü sabit vadenizin sona erdiği günden önce olmamalıdır.)

Evin yeni sahibi sabit vade süresi sona ermeden konutu boşaltmanızı isterse, bunun size getireceği zararı tazmin edecek bir anlaşmaya varmak için çaba göstermelisiniz. Bir anlaşmaya varırsanız, bunun mutlaka yazılı olmasına ve hem siz hem de ev sahibi veya emlakçı tarafından imzalanmış olmasına dikkat ediniz.

➔ Eğer sabit vadeli bir sözleşmeniz varsa ve konutun satılıyor veya satılmış olduğu için erken çıkmak isterseniz, ev sahibi ile 'karşılıklı anlaşarak' (karar alarak) kira sözleşmenizi feshedebilirsiniz. Bu anlaşmayı mutlaka ev sahibi veya emlakçı tarafından imzalanmış olarak yazılı temin ediniz, aksi takdirde sözleşmeyi feshetme masrafları ödemek zorunda kalabilirsiniz. Daha fazla bilgi için **Breaking a lease (Kira sözleşmesini feshetmek)** başlıklı bilgi broşürüne bakınız.

Periyodik (aydan aya yenilenen) bir kira sözleşmeniz varsa ve 60-gün vadeli Konutu Boşaltma Duyurusu alırsanız, 60 gün dolmadan önce konutu boşaltabilirsiniz. Ancak ev sahibi veya evin yeni sahibine 14 gün önceden Konutu Boşaltma Niyeti duyurusunda bulunmalısınız.

Daha fazla bilgi için **Notice to Vacate (Konutu Boşaltma Duyurusu)** ve **Eviction (Kiraçının Tahliyesi)** başlıklı bilgi broşürüne bakınız.

Güvence parası

Konut satıldığında hem konutun yeni sahibi hem de eski sahibi Konut Kiracılığı Güvence Parası Kurumuna (Residential Tenancies Bond Authority) konutun el değiştirdiğini bildirmelidir. Ödemiş olduğunuz güvence parası kira sözleşmenizin son tarihine kadar Bond Authority'de kalır ve ancak o zaman konutun yeni sahibi güvence parasından kesinti talep edebilir veya size ödenmesini kabul edebilir. Daha fazla bilgi için **Bonds (Güvence paraları)** başlıklı bilgi broşürüne bakınız.

Daha fazla bilgi için Kiracılar Derneği Bilgi Hattını (Tenants Union Advice Line) ☎ (03) 9416 2577 nolu telefondan arayınız.