

Phá giao kèo

Nếu quý vị có giao kèo thuê/mướn nhà thời hạn cố định (giao kèo) và quý vị muốn dọn ra trước thời hạn cố định, quý vị có thể phá giao kèo này theo một trong những cách thức sau đây.

Đồng thuận

Bất cứ giao kèo thuê/mướn nhà nào đều có thể được chấm dứt bằng 'sự đồng thuận' giữa chủ nhà và người thuê nhà. Chúng tôi cực lực khuyên quý vị nên thảo thuận này và trong thỏa thuận có ghi rõ quý vị sẽ không chịu trách nhiệm cho bất cứ phí tổn nào khác do việc chấm dứt giao kèo. Quý vị và chủ nhà hoặc đại diện địa ốc nên ký tên vào thỏa thuận. Bảo đảm quý vị giữ lại một bản.

Khi chủ nhà vi phạm

Nếu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc vi phạm bất cứ 'trách nhiệm' nào theo *Residential Tenancies Act 1997* (*Đạo Luật Thuê Chỗ Ở 1997*), quý vị có thể chấm dứt giao kèo trước thời hạn. Trường hợp này là nếu chủ nhà:

- > đã không bảo đảm nhà tương đối sạch sẽ và trống trải vào lúc quý vị định dọn vô
- > xâm phạm quyền quý vị được 'hưởng sự yên tĩnh' trong nhà
- > không bảo trì nhà trong tình trạng tốt
- > nhà không có ổ khóa, hoặc không trao cho quý vị chìa khóa khi đổi ổ khóa
- > không thay thiết bị nước bị hư bằng thiết bị hạng A

Muốn chấm dứt giao kèo thuê/mướn nhà trước thời hạn vì chủ nhà vi phạm bất cứ trách nhiệm nào nêu trên, quý vị phải thực hiện những bước nhất định. Muốn biết thêm chi tiết, xin liên lạc với Tenants Union (Công Đoàn Người Thuê Nhà) hoặc xem tờ thông tin ***When you want to leave (Khi quý vị muốn dọn ra)*** và ***Breach of Duty Notice (Thông Báo Vi Phạm Trách Nhiệm)***.

Chuyển nhượng

Thay vì phá giao kèo, có lẽ chuyển hay 'chuyển nhượng' giao kèo thuê/mướn nhà cho người thuê nhà khác thì dễ dàng hơn. Không phải lúc nào cách thức này cũng đơn giản. Tốt hơn là quý vị gửi/trao thông báo đảng hoàng và chấm dứt giao kèo của mình và để cho người thuê nhà mới ký giao kèo thuê/mướn nhà. Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin ***Assignment and sub-letting (Chuyển nhượng và cho thuê/mướn lại)***.

Khó khăn về tài chánh

Nếu phải tiếp tục thuê/mướn nhà cho đến hết thời hạn cố định, quý vị sẽ bị lâm vào cảnh khó khăn về tài chánh trầm trọng, quý vị có thể nộp đơn với 'Victorian Civil and Administrative Tribunal' (Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh Tiểu Bang Victoria) xin án lệnh rút ngắn thời hạn của giao kèo. Quý vị nên yêu cầu Tòa Tài Phán xét trường hợp của quý vị càng sớm càng tốt. Quý vị phải tiếp tục trả tiền thuê nhà như thường lệ cho đến khi phiên xử của Tòa Tài Phán được xúc tiến.

Muốn chứng tỏ mình bị khó khăn về tài chánh, quý vị phải xác minh với Tòa Tài Phán rằng:

- > trong hoàn cảnh của quý vị đã có sự thay đổi không lường trước (thí dụ như bị mất việc)
- > quý vị sẽ bị lâm vào cảnh khó khăn về tài chánh trầm trọng nếu tiếp tục giữ giao kèo thuê/mướn nhà
- > tình trạng khó khăn về tài chánh xảy ra với quý vị nếu giao kèo thuê/mướn nhà không chấm dứt sẽ trầm trọng hơn tình trạng khó khăn về tài chánh của chủ nhà nếu giao kèo thuê/mướn nhà chấm dứt

Tòa Tài Phán có thể ra lệnh quý vị bồi thường cho chủ nhà bất cứ sự thiệt thòi nào do chấm dứt giao kèo thuê/mướn nhà trước thời hạn. Điều này có thể có nghĩa là quý vị có thể phải bồi thường số tiền bằng với trường hợp quý vị phá giao kèo.

Phá giao kèo thuê/mướn nhà

Phá giao kèo thuê/mướn nhà thời hạn cố định có thể tốn nhiều tiền. Chủ nhà có thể đòi bồi thường cho bất cứ chi phí hợp lý nào mà họ phải chi trả vì quý vị phá giao kèo.

Những chi phí quý vị có thể phải chịu trách nhiệm bao gồm:

- > lệ phí tìm người thuê nhà khác (thông thường là tương đương với một hay hai tuần tiền thuê nhà). Số tiền này phải tính theo lệ phí mà đại diện địa ốc tính với chủ nhà, do đó, quý vị nên hỏi xin bản sao biên lai
- > chi phí quảng cáo
- > tiền thuê nhà cho đến khi có người thuê nhà khác dọn vô hoặc cho đến khi thời hạn cố định chấm dứt (tùy điều nào xảy ra trước)

tiếp theo ở mặt sau...

➔ Điều mà chủ nhà hoặc đại diện địa ốc có thể không nói cho quý vị biết là quý vị chỉ phải trả chi phí tìm người thuê nhà khác tính theo tỉ lệ mà thôi, có nghĩa là quý vị chỉ phải trả lệ phí cho thời gian còn lại của giao kèo thôi. Ví dụ, nếu quý vị dọn ra sau khi đã thuê/mướn nhà được 7 tháng theo giao kèo 12 tháng, thời hạn cố định chỉ còn khoảng 40%, do đó, quý vị chỉ phải trả khoảng 40% chi phí tìm người thuê nhà khác.

Nếu muốn chấm dứt giao kèo thuê/mướn nhà trước thời hạn, quý vị nên gửi/trao thư thông báo với thời gian càng dài càng tốt (giữ lại một bản sao). Quý vị nên ghi chính xác ngày mình định dọn ra và quý vị muốn chủ nhà hoặc đại diện địa ốc tìm người thuê nhà khác. Chủ nhà phải thực hiện tất cả các bước hợp lý để tìm người thuê nhà khác càng sớm càng tốt. Quý vị có thể giúp tìm người thuê nhà khác càng tích cực (chẳng hạn như cho phép người vào xem căn hộ hoặc tự quảng cáo căn hộ), số tiền quý vị phải trả có thể sẽ càng ít hơn.

➔ Nếu phá giao kèo ở thời điểm sắp mãn thời hạn cố định, quý vị có thể viện lý là nếu quý vị gửi/trao thông báo khi thời hạn cố định chấm dứt, đăng nào chủ nhà cũng phải chịu chi phí tìm người thuê nhà khác, thành thử quý vị không phải trả chi phí tìm người thuê nhà khác hoặc chi phí quảng cáo.

Quý vị chỉ phải trả tiền thuê nhà cho đến ngày quý vị dọn ra. Có thể chủ nhà vẫn được quyền đòi bồi thường cho bất cứ tiền thuê nhà bị hụt sau ngày này, nhưng họ có thể sẽ ráng sức nhanh chóng tìm người thuê nhà khác nếu họ bị mất thu nhập tiền thuê nhà. Sau khi người thuê nhà khác dọn vô, quý vị có thể bồi thường cho chủ nhà khoản tiền nhà bị hụt.

Quý vị nên bảo đảm chủ nhà hoặc đại diện địa ốc cố gắng tìm người thuê nhà khác sau khi quý vị gửi/trao thông báo cho họ và hỏi xem ngày nào người thuê nhà khác dọn vô. Chủ nhà có trách nhiệm giữ số tiền họ bị thiệt thòi ở mức tối thiểu, do đó, nếu họ làm bất cứ điều gì để gây khó khăn trong việc tìm người thuê nhà khác (chẳng hạn như tăng tiền thuê nhà) hoặc nếu họ không nỗ lực tìm người thuê nhà khác, quý vị có thể biện luận là quý vị không phải trả tiền.

➔ Hãy dò mục Properties to Let (Nhà cho Thuê/Mướn) trên những tờ báo lớn và Rental Listings (Danh Sách Nhà cho Thuê/Mướn) của đại diện địa ốc. Nếu có dịch vụ internet, quý vị cũng có thể kiểm tra mạng của đại diện địa ốc. Nếu căn hộ không được quảng cáo hoặc được đăng quảng cáo cho thuê/mướn với số tiền thuê nhà cao hơn, quý vị hãy giữ lại chi tiết này làm bằng chứng là chủ nhà đã không cố gắng giữ số tiền họ bị thiệt thòi ở mức tối thiểu, do đó quý vị không phải trả tiền.

Nếu cho rằng chi phí chủ nhà đòi là quá đáng, quý vị đừng chịu trả tiền. Sau đó, chủ nhà sẽ phải nộp đơn với Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh Tiểu Bang Victoria để xin bồi thường hay xin trừ tiền thế chân của quý vị. Chủ nhà phải gửi/trao cho quý vị thông báo xin bồi thường hay xin trừ tiền và quý vị sẽ có cơ hội để trình bày với Tòa Tài Phán. Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Defending a compensation claim (Tranh biện việc xin bồi thường)** và **Bonds (Tiền thế chân)**.

Muốn biết thêm thông tin, xin gọi cho Đường Dây Hướng Dẫn của Công Đoàn Người Thuê Nhà (Tenants Union Advice Line) qua số ☎ (03) 9416 2577.