

Sự riêng tư

Yên tĩnh vui sống

Theo *Đạo Luật Thuê Chỗ Ở 1997 (Residential Tenancies Act 1997)* quý vị có quyền 'yên tĩnh vui sống' tại căn nhà thuê. Chủ nhà và đại diện địa ốc có một số quyền hạn để vào nhà, nhưng họ phải đáp ứng một số yêu cầu nhất định. Nếu không đáp ứng được những yêu cầu này, quý vị không bắt buộc phải để cho họ vào nhà.

Quyền hạn vào nhà

Miễn là họ đã thông báo đúng thủ tục, chủ nhà hoặc đại diện địa ốc có quyền vào nhà nếu:

- > đã trao/gửi Thông Báo Dọn Ra (Notice to Vacate) hoặc Thông Báo Ý Định Dọn Ra (Notice of Intention to Vacate) và thông báo này sẽ hết hạn trong chưa đầy 14 ngày và họ muốn dẫn người thuê nhà tương lai đến xem nhà
- > căn nhà đang được bán hoặc sử dụng làm vật bảo đảm để vay nợ và họ muốn dẫn người mua nhà tương lai hay người cho vay đến xem nhà
- > họ cần phải vào nhà để làm tròn bổn phận theo thỏa thuận thuê nhà (giao kèo), *Residential Tenancies Act 1997* hoặc đạo luật khác
- > họ đang nhờ người định giá căn nhà
- > họ có lý do hợp lý để cho rằng quý vị không làm tròn bổn phận theo thỏa thuận thuê nhà hoặc *Residential Tenancies Act 1997*
- > họ muốn vào kiểm tra căn nhà (miễn là trong vòng 6 tháng trước đó họ chưa kiểm tra nhà và cuộc kiểm tra nhà này không xảy ra trong vòng 3 tháng đầu thuê nhà của giao kèo thuê nhà đầu tiên)

Nếu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc muốn vào nhà quý vị, họ phải:

- > viết giấy báo ý định đến viếng nhà trước ít nhất 24 giờ và ghi lý do
- > gửi giấy thông báo bằng bưu điện hoặc đích thân trao cho quý vị trong khoảng thời gian từ 8g sáng đến 6g tối (nếu giấy gửi thông báo bằng bưu điện, họ phải dành ra thêm một ngày để kịp giao thư)
- > chỉ đến viếng nhà khoảng thời gian từ 8g sáng đến 6g tối và không đến nhà vào ngày lễ (trừ khi quý vị đồng ý như vậy trong vòng 7 ngày qua)
- > không lưu lại lâu hơn cần thiết

Chủ nhà hoặc đại diện địa ốc cũng có thể cùng với thợ vào nhà nếu quý vị đã đồng ý như vậy trong vòng 7 ngày qua.

Nếu họ đã thông báo đúng thủ tục, quý vị có bổn phận cho phép chủ nhà hoặc đại diện địa ốc vào nhà, cho dù vào giờ giấc bất tiện với quý vị hoặc quý vị vắng nhà. Tuy nhiên, quý vị có thể điều chỉnh với họ để hẹn giờ giấc thuận tiện với quý vị hơn

(Muốn biết thêm chi tiết, xem tờ thông tin ***The landlord is selling (Chủ nhà đang bán nhà)***). Người vào nhà quý vị phải có tác phong chấp nhận được và phải ra khỏi nhà ngay sau khi đã hoàn tất công việc cần thiết.

Trừ khi chủ nhà hoặc đại diện địa ốc tuân theo đúng thủ tục, việc họ vào nhà quý vị mà không có lý do chính đáng là trái luật (Muốn biết thêm chi tiết, xem tờ thông tin ***Complaints about landlords and real estate agents (Khiếu nại về chủ nhà và đại diện địa ốc)***.)

➔ Nếu đồ đạc bị hư hại trong lúc chủ nhà hoặc đại diện địa ốc viếng nhà, quý vị có thể xin bồi thường. Muốn biết thêm chi tiết, xem tờ thông tin ***Claiming compensation (Đòi bồi thường)***.

Án Lệnh Cấm Đoán (Restraining Order)

Nếu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc không đáp ứng những yêu cầu vào nhà đúng thủ tục (xem bên trái), hoặc thường xuyên đến nhà hoặc phá rối, quý vị có thể nộp đơn cho Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh Tiểu Bang Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal) để xin Án Lệnh Cấm Đoán (Restraining Order). Điều này cũng được áp dụng với những cú gọi hoặc thư từ phá rối, vì chúng cũng là trường hợp vi phạm quyền yên tĩnh vui sống của quý vị. Theo Restraining Order chủ nhà hoặc đại diện địa ốc có thể bị cấm hoặc bị hạn chế việc họ vào nhà hoặc liên lạc với quý vị và quý vị có thể gọi cảnh sát nếu họ vi phạm án lệnh. Vi phạm Restraining Order là trái luật và chủ nhà hoặc đại diện địa ốc có thể bị phạt.

Dọn ra

Nếu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc cứ phá rối hoài, có lẽ quý vị nên chấm dứt việc thuê nhà và dọn ra. Nếu không có thỏa thuận thuê nhà theo thời hạn cố định, quý vị có thể chỉ cần trao/gửi giấy thông báo 28 ngày và dọn ra. Nếu gửi giấy thông báo bằng bưu điện, quý vị nên gửi bằng thư bảo đảm và dành thêm ra trọn 2 ngày làm việc để kịp giao thư.

tiếp theo ở mặt sau...

Nếu có thỏa thuận thuê nhà theo thời hạn cố định, quý vị phải trao/gửi cho chủ nhà Thông Báo Dọn Ra 14-Ngày (14-day Notice to Vacate). Sau đó, quý vị có thể nộp đơn cho Tòa Tài Phán để xin Án Lệnh Chấp Hành (Compliance Order). Nếu họ vẫn tiếp tục phá rối, quý vị có thể trao/gửi 14-day Notice of Intention to Vacate cho họ. (Muốn biết thêm chi tiết, xem tờ thông tin **When you want to leave (Lúc quý vị muốn dọn ra)**). Quý vị nên nhờ Công Đoàn Người Thuê Nhà (Tenants Union) hướng dẫn trước khi thực hiện cách giải quyết này.

Quý vị có thể cũng hội đủ điều kiện để đòi bồi thường vì chủ nhà hoặc đại diện địa ốc không để yên cho quý vị yên tĩnh vui sống tại căn nhà. Muốn biết thêm chi tiết, xem tờ thông tin **Claiming compensation (Đòi bồi thường)**.

Ổ khóa

Nếu đổi bất cứ ổ khóa nào của căn nhà, quý vị phải đưa cho chủ nhà một chìa khóa. Chúng tôi khuyên quý vị đừng đổi ổ khóa vì muốn bảo vệ sự riêng tư của mình. Nếu không chịu đưa cho chủ nhà một chìa khóa, họ có thể trao/gửi cho quý vị Breach of Duty Notice.

Quý vị không được phép đổi bất cứ ổ khóa nào trong hệ thống sử dụng một chìa chính (tức là có một chìa khóa chính có thể mở hết tất cả ổ khóa, chẳng hạn như tất cả các ổ khóa của một khu gồm nhiều căn nhà) mà không xin phép chủ nhà trước. Nếu chủ nhà không cho phép quý vị đổi ổ khóa mà không có lý do hợp lý, quý vị có thể nộp đơn cho Tòa Tài Phán để xin án lệnh cho phép quý vị đổi ổ khóa mà không cần có sự ưng thuận của họ.

Bảo mật

Theo đạo luật sự riêng tư, đại diện địa ốc phải tuân theo những hạn chế về việc họ có thể sử dụng thông tin của quý vị. Nếu có bất cứ khiếu nại nào về cách thức họ sử dụng thông tin của quý vị, hãy liên lạc với Ủy Viên Liên Bang Đặc Trách Sự Riêng Tư (Federal Privacy Commissioner) qua số ☎ 1300 363 992 hoặc làm đơn khiếu nại gửi cho Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Dùng Tiểu Bang Victoria (Consumer Affairs Victoria) hoặc Viện Địa Ốc Tiểu Bang Victoria (Real Estate Institute of Victoria). Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Tenant databases (Cơ sở dữ liệu người thuê nhà)** và **Complaints about landlords and real estate agentss (Khiếu nại về chủ nhà và đại diện địa ốc)**.

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.