

Tăng tiền thuê nhà

Thông báo

Quý vị không thể bị tăng tiền thuê nhà nhiều hơn một lần trong mỗi 6 tháng. Quy định này được áp dụng với giao kèo thuê nhà theo giai đoạn (có nghĩa là từng tháng) và giao kèo thuê nhà định kỳ mà theo giao kèo tiền thuê nhà có thể tăng trong kỳ hạn thuê nhà định kỳ. (Nếu trong giao kèo thuê nhà định kỳ có điều khoản cho phép tăng tiền thuê nhà nhiều hơn một lần trong thời kỳ 6 tháng, giao kèo này không có giá trị.)

Chủ nhà phải đưa cho quý vị thông báo 60 ngày về việc tăng tiền thuê nhà và phải đúng mẫu đơn. Nếu gửi thông báo bằng bưu điện, họ phải dự trù thêm 2 ngày làm việc để thông báo tới tay quý vị.

Thông báo chỉ có thể để tăng tiền thuê nhà một lần và phải báo cho quý vị biết là trong vòng 30 ngày quý vị có quyền làm đơn yêu cầu *Consumer Affairs Victoria (Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Dùng Tiểu Bang Victoria)* xúc tiến điều tra việc tăng tiền thuê nhà nếu quý vị cho rằng số tiền nhà tăng lên quá đáng.

Nếu không đáp ứng tất cả các điều kiện này, thông báo tăng tiền thuê nhà không có giá trị và quý vị không phải trả tiền thuê nhà theo giá đã tăng. Nếu nhận được thông báo tăng tiền thuê nhà mà quý vị cho rằng có thể nó không có giá trị, xin quý vị liên lạc với *Tenants Union (Công Đoàn Người Thuê Nhà)* để nhờ họ hướng dẫn.

Tranh cãi tiền thuê nhà tăng

Nếu cho rằng tiền thuê nhà tăng quá cao, quý vị có thể yêu cầu thanh tra viên của *Consumer Affairs Victoria (Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Dùng Tiểu Bang Victoria)* đến và xem xét căn nhà và thẩm định xem số tiền thuê nhà tăng có hợp lý hay không. Quý vị phải viết thư ngỏ lời yêu cầu trong vòng 30 ngày sau khi nhận giấy thông báo.

Xin gửi thư yêu cầu của quý vị về:

The Director
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123A
Melbourne VIC 3001

Thanh tra sẽ xem xét tình trạng căn nhà, tiện ích và bất cứ dịch vụ nào được cung cấp với căn nhà và so sánh tiền thuê nhà của căn nhà này với những căn nhà tương tự trong cùng một khu vực. Trong

cuộc thanh tra, quý vị nên chỉ ra những điều ủng hộ cho việc quý vị cho rằng tiền thuê nhà tăng quá đáng, chẳng hạn như tình trạng căn nhà, những điểm bất tiện vì vị trí của căn nhà và bất cứ tiện ích nào hoặc dịch vụ nào do quý vị tự lo thay vì do chủ nhà.

Sau cuộc thanh tra, thanh tra viên sẽ gửi cho quý vị bản báo cáo. Nếu bản báo cáo nghiêng về quý vị nhưng chủ nhà vẫn đòi tăng tiền thuê nhà, 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 cấm tăng tiền thuê nhà. Quý vị phải làm đơn trong vòng 30 ngày sau khi có bản báo cáo của thanh tra viên.

Nếu Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh phán quyết tiền thuê nhà tăng quá đáng, Tòa Tài Phán có thể ra lệnh chủ nhà không được tăng tiền thuê nhà hoặc được tăng thêm ít hơn. Tòa Tài Phán cũng có thể ấn định thời hạn (đến 12 tháng) chủ nhà không được phép tăng tiền thuê nhà. Tuy nhiên Tòa Tài Phán sẽ chỉ ra những án lệnh này nếu khoản tiền thuê nhà tăng dự kiến sẽ khiến cho tiền thuê nhà của quý vị mắc hơn nhiều so với những căn nhà tương tự trong vùng.

Nếu khoản tiền thuê nhà tăng được áp dụng trước khi vụ việc của quý vị được Tòa Tài Phán phán xét, quý vị nên trả tiền thuê nhà theo giá mới cho đến khi có phán quyết của Tòa Tài Phán. Nếu phán quyết của Tòa Tài Phán nghiêng về quý vị, Tòa Tài Phán có thể ra lệnh chủ nhà trả lại bất cứ số tiền thuê nhà tăng nào mà quý vị đã trả cho họ rồi.

Giảm bớt dịch vụ hoặc tiện ích

Nếu chủ nhà giảm bớt bất cứ dịch vụ hoặc tiện ích nào được cung cấp cho căn nhà (thí dụ như khóa cửa không cho sử dụng phòng giặt chung) mà không bớt tiền thuê nhà, quý vị có thể yêu cầu *Consumer Affairs Victoria (Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Dùng Tiểu Bang Victoria)* làm bản báo cáo xem quý vị có nên được bớt tiền thuê nhà hay không. Nếu bản báo cáo nghiêng về quý vị, quý vị có thể nộp đơn với Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh xin án lệnh bớt tiền thuê nhà.

tiếp theo ở mặt sau...

Thương lượng với chủ nhà

Quý vị nên tìm cách thương lượng với chủ nhà hoặc đại diện về việc dự tính tăng tiền thuê nhà. Họ có thể sẽ sẵn lòng tăng ít hơn, đặc biệt nếu quý vị là người thuê nhà đã lâu và đáng tin cậy hoặc có lẽ quý vị phải dọn ra vì số tiền thuê nhà tăng.

Nếu có bản báo cáo của thanh tra viên, quý vị cũng có thể sử dụng bản báo cáo này để tìm cách thương lượng với chủ nhà hoặc đại diện để khỏi phải thực hiện bước tiếp theo là trình vụ việc trước Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh. Quý vị phải nhớ bất cứ thỏa thuận nào đã đạt được cũng đều phải được thảo bằng giấy tờ và có chữ ký của quý vị và chủ nhà hoặc đại diện.

Khước từ trả khoản tiền thuê nhà tăng

Nếu chủ nhà hoặc đại diện đưa cho quý vị thông báo tăng tiền thuê nhà có giá trị và quý vị không chịu trả theo giá này, quý vị sẽ trả thiếu tiền thuê nhà (có nghĩa là nợ tiền thuê nhà). Khi quý vị trả thiếu tiền thuê nhà 14 ngày, chủ nhà hoặc đại diện có thể đưa cho quý vị '14-day Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra trong 14 Ngày) và nộp đơn với Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh xin án lệnh đuổi nhà quý vị. Quý vị sẽ có cơ hội trình bày sự việc của mình trước Tòa Tài Phán nhưng luôn luôn có khả năng là quý vị sẽ bị đuổi nhà. Muốn biết thêm thông tin, xin xem tờ thông tin '**Avoiding eviction for rent arrears**' (Tránh bị đuổi nhà vì thiếu tiền thuê nhà) hoặc liên lạc với *Tenants Union* (Công Đoàn Người Thuê Nhà).

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.