

Sửa chữa

Theo *Residential Tenancies Act 1997 (Đạo Luật Thuê Chỗ Ở 1997)* chủ nhà có bốn phạm bảo đảm căn nhà họ cho thuê ở trong tình trạng khá sạch sẽ vào lúc giao kèo thuê nhà bắt đầu và họ phải giữ căn nhà trong tình trạng tốt. Quy định này cũng được áp dụng với những nơi công cộng do chủ nhà sở hữu hoặc quản lý.

Nếu căn nhà quý vị thuê cần được sửa chữa, quý vị nên làm theo những bước được ghi trong *Residential Tenancies Act 1997 (Đạo Luật Thuê Chỗ Ở 1997)*. Trong Đạo Luật này có hai thủ tục sửa chữa khác nhau; một là sửa chữa cấp bách và thủ tục kia là sửa chữa không cấp bách hoặc sửa chữa tổng quát.

Sửa chữa cấp bách

Chủ nhà phải lo liệu trường hợp sửa chữa cấp bách ngay (có nghĩa là trong vòng 2-3 ngày). Khi giao kèo thuê nhà bắt đầu, chủ nhà hoặc đại diện địa ốc phải cho quý vị biết số điện thoại mà quý vị có thể gọi cho họ trong trường hợp cần sửa chữa cấp bách.

Theo Đạo Luật trường hợp sửa chữa cấp bách là những trường hợp như:

- > bể ống nước
- > cầu tiêu bị tắt nghẽn hay hư
- > mái nhà bị dột nặng
- > xì ga
- > điện có vấn đề nguy hiểm
- > ngập nước hoặc hư hại trầm trọng vì bị ngập nước
- > hư hại trầm trọng vì bão hay hỏa hoạn
- > dịch vụ thiết yếu bị cúp hoặc thiết bị cung cấp nước, nước nóng, nấu nướng, sưởi hoặc giặt giũ bị hư
- > thiết bị hay trang bị do chủ nhà cung cấp bị hư hoặc trục trặc khiến cho phí phạm nhiều nước
- > nguồn cung cấp ga, điện hoặc nước bị hư hoặc trục trặc
- > thang máy hoặc cầu thang bị hư/hư hại trầm trọng
- > bất cứ trục trặc hoặc hư hại nào làm cho căn nhà bị mất an toàn hoặc mất an ninh

Nếu cần sửa chữa cấp bách, quý vị không phải viết giấy thông báo cho chủ nhà nhưng quý vị phải tìm cách liên lạc với chủ nhà hoặc đại diện trước khi tự lo liệu tìm thợ sửa chữa. Hãy ghi chú chi tiết những bước quý vị đã thực hiện để yêu cầu chủ nhà hoặc đại diện thực hiện việc sửa chữa (thí dụ như danh sách các cú điện thoại, giờ và ngày).

Nếu không thể liên lạc với chủ nhà hoặc đại diện hoặc họ không giải quyết ngay, quý vị có thể tự lo liệu tìm thợ sửa chữa—chỉ phí đến \$1000. Gửi *'Notice to Landlord'*

(*Thông Báo Gởi Chủ Nhà*), mô tả việc sửa chữa đã được thực hiện và tổn bao nhiêu tiền và đính kèm bản sao biên lai hoặc hóa đơn chi phí sửa chữa. Chủ nhà phải bồi hoàn quý vị trong vòng 14 ngày sau khi nhận được giấy thông báo này. Tuy nhiên, quý vị nên nhớ, nếu tự lo liệu việc sửa chữa cấp bách và tổn nhiều hơn \$1000, chủ nhà chỉ phải trả nhiều nhất \$1000 thôi.

Nếu quý vị không tự thanh toán việc sửa chữa cấp bách hoặc nếu chi phí sửa chữa sẽ nhiều hơn \$1000, 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 buộc chủ nhà phải thực hiện việc sửa chữa này. Tòa Tài Phán phải xét đơn xin về sửa chữa cấp bách trong vòng 2 ngày làm việc. Muốn biết thêm thông tin, xin xem tờ thông tin ***Victorian Civil & Administrative Tribunal (Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh Tiểu Bang Victoria)*** hoặc liên lạc với *Tenants Union (Công Đoàn Người Thuê Nhà)*.

Tại Tòa Tài Phán quý vị có thể xin án lệnh cho phép quý vị trả tiền thuê nhà vào *'Rent Special Account' (Tài Khoản Tiền Thuê Nhà Đặc Biệt)* thuộc Tòa Tài Phán, nhờ vậy quý vị có thể tiếp tục trả tiền thuê nhà để khỏi bị thiếu tiền thuê nhà nhưng chủ nhà không nhận được tiền này cho đến khi việc sửa chữa hoàn tất.

➡ Đừng giữ lại tiền thuê nhà của chủ nhà hoặc sử dụng tiền thuê nhà để thực hiện việc sửa chữa. Nếu quý vị trả thiếu tiền thuê nhà 14 ngày, chủ nhà có thể đưa cho quý vị *'14-day Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra trong 14 Ngày)*.

Sửa chữa không cấp bách (tổng quát)

Nếu việc sửa chữa không lọt vào một trong những diện gọi là cấp bách, quý vị không nên tự lo liệu tìm người trừ khi chủ nhà viết thư ưng thuận thanh toán chi phí.

Liệt kê bất cứ việc sửa chữa tổng quát cần thiết nào vào tờ *'Notice to Landlord' (Thông Báo Gởi Chủ Nhà)*. Tờ thông báo này cho chủ nhà biết tất cả mọi thứ quý vị liệt kê phải được sửa chữa trong vòng 14 ngày.

Quý vị phải nhớ tờ thông báo này để tên chủ nhà, không phải là đại diện địa ốc, dù quý vị có thể gửi cho chủ nhà qua trung gian địa chỉ của đại diện. (Nếu quý vị là người thuê nhà chính phủ, chủ nhà của quý vị là *Director of Housing (Giám Đốc Gia Cư)*. Hãy đích thân đưa tận tay chủ nhà hoặc đại diện hoặc gửi bằng thư bảo đảm. Quý vị nhớ giữ lại một bản sao.

tiếp theo ở mặt sau...



➔ Nếu dự tính đòi chủ nhà bồi thường, quý vị nên gửi 'Breach of Duty Notice' (Thông Báo Vi Phạm Trách Nhiệm) cùng lúc. Xin xem phần 'Bồi Thường' dưới đây.

Nếu chủ nhà chưa thực hiện những việc sửa chữa trong vòng 14 ngày sau khi nhận được thông báo hoặc đã sửa chữa nhưng không đạt yêu cầu, quý vị nên viết thư cho Consumer Affairs Victoria (Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Dùng Tiểu Bang Victoria) để yêu cầu họ xúc tiến cuộc điều tra (xin xem 'Sample letter to Consumer Affairs Victoria' [Lá thư mẫu gửi cho Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Dùng Tiểu Bang Victoria) hoặc tải xuống từ trang mạng www.consumer.vic.gov.au tờ 'Request for Repairs Inspection' (Yêu Cầu Thanh Tra Việc Sửa Chữa) hoặc 'Rent Assessment' (Thẩm Định Tiền Thuê Nhà)].

Một thanh tra viên sẽ liên lạc với quý vị để hẹn ngày giờ đến thanh tra căn nhà. Sau cuộc thanh tra, họ có thể sẽ liên lạc với chủ nhà hoặc đại diện và tìm cách thương lượng để việc sửa chữa được thực hiện. Thanh tra viên cũng viết bản báo cáo mô tả những việc sửa chữa cần thiết và gửi cho quý vị một bản.

Một khi nhận được bản báo cáo của thanh tra viên, quý vị có thể nộp đơn với Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh yêu cầu họ mở phiên xử. Quý vị phải nộp đơn trong vòng 60 ngày sau khi nhận được báo cáo này, thế nhưng nếu không nhận được báo cáo này trong vòng 90 ngày, quý vị có thể nộp đơn với Tòa Tài Phán mà khỏi cần có bản báo cáo. Đính kèm đơn xin nộp Tòa Tài Phán bản sao 'Notice to Landlord' (Thông Báo Gửi Chủ Nhà) và bản báo cáo của thanh tra viên. Tòa Tài Phán có thể ra lệnh chủ nhà xúc tiến những việc sửa chữa và cho phép quý vị trả tiền thuê nhà vào 'Rent Special Account' (Tài Khoản Tiền Thuê Nhà Đặc Biệt) cho đến khi những việc sửa chữa đã hoàn tất.

Muốn biết thêm thông tin, xin xem tờ thông tin **Victorian Civil & Administrative Tribunal** hoặc liên lạc với *Tenants Union* (Công Đoàn Người Thuê Nhà).

Bồi thường

Quý vị có thể có quyền đòi bồi thường nếu quý vị bị phiền hà và/hay mất mát hoặc hư hại đồ đạc vì chủ nhà không chịu:

- > xúc tiến việc sửa chữa cấp bách ngay lập tức
- > xúc tiến việc sửa chữa tổng quát trong vòng 14 ngày
- > bảo trì căn nhà trong tình trạng tốt

Muốn biết thêm thông tin, xin xem tờ thông tin '**Claiming compensation** (Đòi Bồi Thường) và **Breach of Duty**' (Vi Phạm Trách Nhiệm) hoặc liên lạc với *Tenants Union* (Công Đoàn Người Thuê Nhà) nhờ họ hướng dẫn.

Hư hại do người thuê nhà gây ra

Nếu việc sửa chữa cần thiết là do quý vị hoặc người khác quý vị mời đến nhà gây ra hư hại, có thể quý vị phải trả chi phí sửa chữa và quý vị có thể phải tự lo liệu tìm

người. Chủ nhà hoặc đại diện có thể đưa cho quý vị tờ 'Breach of Duty' (Vi Phạm Trách Nhiệm) hoặc 'repair notice' (thông báo sửa chữa) yêu cầu quý vị sửa chữa những hư hại trong vòng 14 ngày, bằng không họ có thể lo liệu để hoàn tất việc sửa chữa, rồi gửi thêm thông báo đến quý vị ghi chi phí sửa chữa là bao nhiêu và yêu cầu quý vị phải thanh toán chi phí này.

Nếu quý vị vẫn không chịu trả chi phí này, chủ nhà có thể nộp đơn với Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh xin án lệnh buộc quý vị thanh toán khoản chi phí đó. Chủ nhà phải chứng minh quý vị chịu trách nhiệm cho hư hại và quý vị có thể đến dự phiên xử của Tòa Tài Phán để trình bày câu chuyện của mình. Cho đến khi chủ nhà có án lệnh của Tòa Tài Phán buộc quý vị phải trả tiền, quý vị không phải trả chi phí sửa chữa. Nếu nhận được thông báo sửa chữa, xin quý vị liên lạc với *Tenants Union* (Công Đoàn Người Thuê Nhà).

Sample letter to Consumer Affairs Victoria

(họ tên quý vị)
(địa chỉ của quý vị)
(số điện thoại của quý vị)

(để ngày)

The Director
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123A
Melbourne 3001

Dear Sir or Madam,

Request for inspection of rented premises and report regarding repairs

Landlord: (tên họ và địa chỉ của chủ nhà)
Premises: (địa chỉ căn nhà cho thuê)

On (ghi ngày) I notified my landlord that certain non-urgent repairs are needed. I enclose a copy of the notice that I sent to the landlord.

I request that you investigate the landlord's failure to carry out the repairs. I can be contacted on the telephone number provided above, on the following days and times:

(liệt kê những ngày thích hợp)
(liệt kê những giờ thích hợp)

Yours faithfully,

(ký tên)

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.