

Căn nhà ở chung

Không phải căn nhà ở chung nào cũng giống nhau. Khi ở chung một căn nhà hay căn hộ (flat) với người khác, điều này có thể là cư ngụ chung nhà, tức là tất cả người thuê nhà có quyền hạn ngang nhau, có thể một người thuê nhà này thuê lại từ một người thuê nhà khác, hoặc quý vị có thể có thỏa thuận cho phép cư ngụ mà không có quyền hạn của người thuê nhà.

Vấn đề có thể xảy ra khi quý vị ở chung nhà với người thuê nhà khác, đặc biệt nếu quý vị dọn vào 'căn nhà ở chung' đã hình thành từ lâu, bởi lẽ tình trạng pháp lý của quý vị có thể không rõ ràng và Đạo Luật Thuê Chỗ Ở 1997 (*Residential Tenancies Act 1997*) không ấn định điều gì về quyền hạn và trách nhiệm của người thuê nhà cư ngụ chung đối với nhau và cũng không có quy định gì về các thỏa thuận cho phép cư ngụ (licence agreement).

Cư ngụ chung

Cư ngụ chung là hình thức phổ biến nhất của kiểu ở chung nhà. Khi hai hoặc nhiều người thuê nhà cùng có tên trong giao kèo thuê nhà, tức là cư ngụ chung.

Người thuê nhà cư ngụ chung có tên trong thỏa thuận thuê nhà sẽ 'chịu trách nhiệm chung và riêng' theo thỏa thuận này. Điều này có nghĩa nếu chủ nhà bị tổn thất hoặc có xảy ra hư hại, họ có thể đòi một hoặc tất cả người thuê nhà cư ngụ chung trả toàn bộ khoản bồi thường.

Tình trạng cư ngụ chung không chấm dứt cho đến khi tất cả người thuê nhà cư ngụ chung dọn ra khỏi căn nhà và trả lại chìa khóa. Nếu quý vị dọn ra khỏi chỗ ở chung (tđ. căn nhà cư ngụ chung) trước thời hạn thuê nhà chấm dứt và trong giao kèo thuê nhà vẫn có tên của quý vị, quý vị có thể bị quy trách nhiệm cho bất cứ sự tổn thất hoặc hư hại nào xảy ra sau khi đã dọn ra.

Có tên trong giao kèo thuê nhà

Nếu là người thuê nhà cư ngụ chung, quý vị nên bảo đảm tên của tất cả người thuê nhà đều được ghi trong giao kèo thuê nhà hoặc chủ nhà hoặc đại diện địa ốc đã được nhận giấy thông báo về bất cứ sự thay đổi nào kể từ khi ký giao kèo ban đầu. Quý vị nên giữ một bản sao bất cứ thư từ/giấy tờ nào quý vị gửi cho chủ nhà hoặc đại diện địa ốc bởi lẽ có thể quý vị lại cần đến chúng về sau này để làm bằng chứng.

Nếu một người thuê nhà dọn ra và có người khác dọn vào thế chỗ, quý vị nên xóa tên người thuê nhà dọn ra và ghi tên người thuê nhà thay thế vào giao kèo.

➔ Quý vị có thể yêu cầu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc đến kiểm tra căn nhà và điền Báo Cáo Tình Trạng (Condition Report) mới nhưng họ không bắt buộc phải làm chuyện này. Nếu họ từ khước, quý vị nên chụp hình tình trạng căn nhà để làm bằng chứng nếu cần.

Vào thời điểm này, quý vị cũng nên điền Giấy Chuyển Tiền Thế Chẵn Thuê Nhà (Bond Tenant Transfer). Cơ Quan Quản Lý Tiền Thế Chẵn Thuê Nhà (Residential Tenancies Bond Authority), đại diện địa ốc hoặc Tenants Union đều có giấy Bond Tenant Transfer.

Tiền thuê nhà và hóa đơn

Quý vị cần phải lập cách thức trả tiền thuê nhà và hóa đơn. Thông thường, một người trong căn nhà ở chung sẽ giữ nhiệm vụ trả tiền thuê nhà hoặc hóa đơn. Vấn đề có thể xảy ra khi người này không trả tiền hoặc những người khác trong nhà không trả/đóng phần chi phí của họ. Nếu quý vị đã trả/đóng phần tiền thuê nhà của mình nhưng người khác thì chưa, chủ nhà có thể đưa vụ việc ra tòa để đuổi nhà tất cả mọi người nếu thiếu tiền thuê nhà trên 14 ngày: chủ nhà sẽ không chỉ thưa kiện cá nhân không trả tiền nhà mà thôi.

Dọn ra khỏi căn nhà ở chung

Quý vị phải thỏa thuận về thời gian phải thông báo trước nếu có người muốn dọn ra hoặc bị yêu cầu phải dọn ra. Xin nhắc lại *Residential Tenancies Act 1997* không ấn định điều gì về người thuê nhà cư ngụ chung trong những tình huống này. Nếu người thuê nhà có tên trong thỏa thuận thuê nhà, người này sẽ tiếp tục chịu trách nhiệm theo thỏa thuận đó, cho dù không còn cư ngụ tại căn nhà nữa, cho đến khi giao kèo thuê nhà chấm dứt và tất cả mọi người đều dọn đi hay cho đến khi ký giao kèo thuê nhà mới. Đây là một trong những khía cạnh rắc rối nhất của hình thức cư ngụ chung và người thuê nhà nên thỏa thuận trước về cách giải quyết những vấn đề này ngay từ lúc bắt đầu thuê nhà.

Cho thuê lại

Cho thuê lại là trường hợp một người thuê nhà (gọi là 'người thuê nhà chính') chuyển nhượng một phần (nhưng không phải toàn bộ) quyền thuê nhà cho một người khác. Việc cho thuê lại có thể là cho thuê một căn phòng hay toàn bộ căn nhà trong một thời hạn cố định, ngắn hơn thời hạn trong giao kèo thuê nhà của người thuê nhà chính.

tiếp theo ở mặt sau...



Hình thức cho thuê lại được ấn định trong *Residential Tenancies Act 1997*: người thuê nhà chính trở thành chủ nhà; người thuê nhà phụ sẽ là người thuê nhà. Người thuê nhà chính có thể phải chịu trách nhiệm cho bất cứ tổn thất nào xảy ra cho chủ căn nhà vì hành động của người thuê nhà phụ. Đồng thời, người thuê nhà chính cũng có cùng trách nhiệm đối với người thuê nhà phụ giống như chủ nhà.

Những yếu tố *có thể* chứng tỏ là diện cho thuê lại thay vì diện cư ngụ chung là như sau:

- > người thuê nhà phụ có 'quyền sử dụng tuyệt đối' một căn phòng hoặc một phần trong căn nhà
- > biên lai tiền thuê nhà và/hay tiền thế chân chỉ ghi tên một người thuê nhà thôi
- > một người thuê nhà thu tiền thuê nhà từ những người khác và trả cho chủ nhà
- > một người thuê nhà giữ nhiệm vụ giao dịch với chủ nhà
- > một người thuê nhà dọn vào ở trước người khác và người thuê nhà dọn vào sau trả tiền thế chân cho người thuê nhà dọn vào đầu tiên
- > một người thuê nhà ký bản thỏa thuận với chủ căn nhà hoặc đại diện địa ốc và những người kia thì không

Người thuê nhà không được cho thuê lại toàn bộ hoặc một phần căn nhà thuê mà không có giấy ưng thuận của chủ nhà. Không có giấy ưng thuận của chủ nhà, việc cho thuê lại không có giá trị. Tuy nhiên, chủ nhà không được phép từ khước vô lý và người thuê nhà 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 cho phép căn nhà có thể được cho thuê lại nếu họ tin rằng chủ nhà đã cư xử không hợp lý. Muốn biết thêm chi tiết, xem tờ thông tin **Assignment & sub-letting (Chuyển nhượng & cho thuê lại)**.

Giấy cho phép cư ngụ (Licence)

Nói về mặt pháp lý, để được xem là người thuê nhà quý vị phải có 'quyền sử dụng tuyệt đối' toàn bộ hoặc một phần căn nhà thuê. Nếu quý vị dọn vào một căn nhà người ta ở sẵn, quý vị có thể chỉ đơn giản là người được phép cư ngụ (licensee) mà không có quyền hạn gì dành cho người thuê nhà theo *Residential Tenancies Act 1997*. Nếu ở chung nhà với chủ nhà, quý vị *được coi như* là người được cho phép cư ngụ (licensee). Nếu thuê một căn phòng và cửa có khóa, quý vị có thể được xem là người thuê nhà, nhưng chỉ riêng yếu tố này không thôi thì chưa đủ để xác định là có hình thức thuê chỗ ở hiện hữu.

Người được cho phép cư ngụ (licensee) có quyền kiện tụng việc tranh chấp của mình theo *Đạo Luật Thương Mại Công Bằng 1999* *Đạo Luật Thương Mại Công Bằng 1999 (Fair Trading Act 1999)* theo Danh Sách Đơn Xin Dân Sự (Civil Claims List) tại Tòa Tài Phán, nhưng nên lưu ý là sự bảo vệ theo Đạo Luật này không thuận lợi bằng những quyền hạn mà người thuê nhà được hưởng theo *Residential Tenancies Act 1997*.

Nhờ hướng dẫn

Tenants Union không thể làm cố vấn để các tranh chấp liên quan tới căn nhà ở chung bởi vì nhiều tình huống không nằm trong *Residential Tenancies Act 1997* và chúng tôi không thể nghiên cứu về bên người thuê nhà nào hết. Một trong những cách để giải quyết tranh chấp là qua Trung Tâm Hòa Giải Tranh chấp (Dispute Settlement Centre) qua số ☎ (03) 9603 8370 hoặc ☎ 1800 658 528 (Gọi miễn phí). Tuy nhiên cả hai bên trong cuộc tranh chấp đều phải đồng ý đi đến đó.

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.