

# Chủ nhà muốn bán nhà

## Cho người có triển vọng mua nhà xem/coi nhà

Chủ nhà có quyền dẫn người có triển vọng mua nhà đến xem/coi nhà và người thuê nhà có bốn phận để cho họ vào nhà. Tuy nhiên, việc này phải được cân nhắc để không xâm phạm quyền 'hưởng sự yên tĩnh' trong căn nhà thuê của người thuê nhà.

Theo *Residential Tenancies Act 1997* (Đạo Luật Thuê Chỗ Ở Năm 1997), khi chủ nhà hoặc đại diện địa ốc muốn vào nhà, họ phải:

- > thông báo bằng giấy tờ trước 24 tiếng, ghi rõ lý do họ muốn đến nhà làm gì
- > gửi thông báo này bằng bưu điện hoặc trao tận tay quý vị trong thời gian từ 8g sáng đến 6g tối (nếu gửi thông báo bằng bưu điện, họ phải dành ra thêm 2 ngày để kịp phát thư)
- > chỉ đến nhà cho thuê trong thời gian từ 8g sáng đến 6g tối mà thôi và không đến vào ngày lễ (trừ khi quý vị đồng ý như vậy trong vòng 7 ngày vừa qua)
- > không lưu lại lâu hơn thời gian cần thiết

Chủ nhà, đại diện địa ốc hoặc người đi theo họ cũng có thể vào nhà nếu quý vị bằng lòng để cho họ vào nhà trong vòng 7 ngày vừa qua.

Nếu chủ nhà gửi/trao thông báo đúng luật, họ được phép vào nhà dù quý vị có đồng ý hay không và quý vị có mặt ở nhà hay không lúc đó. Nếu chưa nhận được thông báo đúng luật, quý vị không bắt buộc phải để cho họ hay người có triển vọng mua nhà vào nhà.

➔ Chủ nhà hoặc đại diện địa ốc vào nhà mà không làm đúng yêu cầu là phạm luật, trừ khi họ có lý do hợp lý. Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Complaints about landlords and real estate agents** (Khiếu nại về chủ nhà và đại diện địa ốc).

## Chụp hình

Trong khuôn khổ của việc cho người có triển vọng mua nhà xem/coi nhà, thông thường đại diện địa ốc sẽ muốn chụp hình nội thất để yết thị trên bảng quảng cáo bán nhà và trên internet. Quý vị có thể đòi hỏi chủ nhà hoặc đại diện địa ốc cùng đi với thợ chụp hình. Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Privacy** (Sự Riêng Tư).

Nếu lo ngại là những hình ảnh họ chụp sẽ khiến cho đồ đạc của mình bị kẻ trộm để ý, quý vị nên dẹp hết những thứ quý báu trước khi họ chụp hình.

Nếu không muốn để cho họ chụp hình, trước tiên quý vị viết thư gửi cho đại diện địa ốc. Nếu họ vẫn muốn chụp hình, quý vị có thể nộp đơn với Victorian

Civil and Administrative Tribunal (Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh Tiểu Bang Victoria) để xin Restraining Order (Án Lệnh Ngăn Cản). Tòa Tài Phán sẽ quyết định tùy theo hoàn cảnh. Ví dụ, nếu hình ảnh chụp được sẽ khiến quý vị có thể bị nguy hiểm vì quý vị trốn tránh nạn bạo hành trong gia đình, quý vị sẽ dễ có cơ may được Tòa Tài Phán cấp Restraining Order.

Nếu lo ngại hình ảnh chụp được sẽ xâm phạm sự riêng tư của mình vì chúng chắc chắn sẽ làm lộ danh tánh của quý vị hay thành viên trong gia đình, quý vị hãy liên lạc với Federal Privacy Commissioner (Ủy Viên Liên Bang Đặc Trách Sự Riêng Tư) qua số ☎ 1300 363 992 để nhờ họ làm cố vấn.

## Điều đình thỏa thuận

Quý vị có thể điều đình với chủ nhà hoặc đại diện địa ốc để đi đến thỏa thuận quân bình giữa quyền được hưởng sự yên tĩnh của quý vị và quyền được cho người có triển vọng mua nhà xem/coi nhà của họ. Nếu đạt được thỏa thuận, quý vị nên thảo thành văn bản và bảo đảm là quý vị và chủ nhà hoặc đại diện địa ốc đều có ký tên vào bản thỏa thuận này.

Thỏa thuận có thể có những điều kiện chẳng hạn như:

- > chủ nhà hoặc đại diện địa ốc chỉ được cho người có triển vọng mua nhà xem/coi nhà nếu họ hẹn ngày giờ thuận tiện với người thuê nhà
- > căn nhà sẽ được mở cửa để cho người vào xem/coi nhà vào giờ nhất định mỗi tuần, cho đến ngày đấu giá hoặc một ngày đã được hai bên đồng thuận
- > người thuê nhà sẽ trả tiền thuê nhà thấp hơn để bù đắp cho sự bất tiện gây ra vì những lần có người đến xem/coi nhà

## Xem/coi nhà

Nếu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc không chịu điều đình việc giảm tiền thuê nhà để bù đắp cho sự bất tiện gây ra, quý vị hãy ghi chép vào sổ những hoạt động của họ phòng trường hợp quý vị có quyền xin bồi thường sau này. Quý vị nên ghi chi tiết của bất cứ sự bất tiện nào quý vị phải chịu đựng, chẳng hạn như số lần có người đến xem/coi nhà và mỗi lần kéo dài trong bao lâu. Để có thể đòi bồi thường thành công, sự yên tĩnh quý vị được hưởng phải bị xâm phạm đáng kể.

tiếp theo ở mặt sau...

Nếu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc không làm theo quy định về vấn đề vào nhà, hoặc số lần họ dẫn người tới xem/ coi nhà gây trở ngại đến việc hưởng sự yên tĩnh, quý vị có thể gửi/trao cho họ Breach of Duty Notice (Thông Báo Vi Phạm Bổn Phận) và đòi bồi thường hoặc tuân thủ các quy định, hay quý vị có thể nộp đơn với Victorian Civil and Administrative Tribunal để xin Restraining Order. Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Privacy (Sự Riêng Tư)**.

Quý vị cũng có thể nộp đơn với Tòa Tài Phán để xin bồi thường cho sự bất tiện, tình trạng quý vị không được hưởng sự yên tĩnh hoặc bất cứ thiệt hại nào khác mà quý vị phải chịu vì những lần người ta đến xem/ coi nhà. Đồng thời, quý vị có thể nộp đơn xin bồi thường nếu bất cứ đồ đạc nào của quý vị bị hư hại vì chủ nhà hoặc đại diện địa ốc không để ý coi chừng. Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Claiming compensation (Đòi bồi thường)**.

➔ Quý vị không bắt buộc phải cố gắng hoặc tốn phí đặc biệt (thí dụ như mua hoa trưng bày hay thuê người chuyên nghiệp làm vệ sinh) để làm cho căn nhà thêm phần đẹp mắt cho người có triển vọng mua nhà. Nếu chủ nhà muốn như thế, họ phải tự làm những điều này. Theo *Residential Tenancies Act 1997*, quý vị chỉ cần giữ căn nhà trong 'tình trạng tương đối sạch sẽ' là được.

## Dọn ra sau khi chủ nhà bán nhà

Chỉ vì chủ nhà bán nhà không có nghĩa là quý vị phải dọn ra khỏi căn nhà. Nếu căn nhà đã bán trong lúc quý vị vẫn còn cư ngụ ở đó, chủ mới đã mua căn nhà sẽ là đối tượng trong giao kèo thuê nhà và có những quyền hạn và trách nhiệm của chủ nhà đối với quý vị. Điều này có nghĩa là nếu quý vị có giao kèo thuê nhà thời hạn cố định còn hiệu lực, những điều kiện và quy định vẫn còn được áp dụng (kể cả số tiền thuê nhà quý vị trả, cách thức và ngày trả tiền và ngày hạn của giao kèo thuê nhà cố định).

Nếu chủ nhà muốn quý vị dọn ra, họ phải gửi/trao cho quý vị '60-day Notice to Vacate' (Thông Báo Dọn Ra 60-Ngày), ghi rõ lý do (tức là căn nhà hiện đang được bán hoặc đã bán với điều kiện nhà trống). Chủ nhà phải gửi/trao cho quý vị thông báo trong vòng 14 ngày sau khi ký hợp đồng bán nhà, hoặc nếu hợp đồng bán nhà có kèm bất cứ điều kiện đặc biệt nào, chủ nhà có thể gửi/trao Notice to Vacate trong vòng 14 ngày tính từ ngày hạn cuối của những điều kiện này. (Nếu quý vị có giao kèo thuê nhà thời hạn cố định, ngày cuối của thông báo không thể xảy ra trước ngày hạn của thời hạn cố định này.)

Nếu chủ nhà mới muốn quý vị dọn ra trước kỳ hạn của giao kèo thuê nhà thời hạn cố định, quý vị nên tìm cách điều đình để đi đến thỏa thuận họ sẽ bồi thường cho quý vị vì sự bất tiện. Nếu đạt được thỏa thuận, quý vị nên thảo thành văn bản và bảo đảm quý vị và chủ nhà mới hoặc đại diện địa ốc đều có ký tên.

➔ Nếu có giao kèo thuê nhà thời hạn cố định và quý vị muốn dọn ra trước kỳ hạn vì căn nhà đang được bán hoặc đã bán, quý vị có thể chấm dứt giao kèo thuê nhà sớm bằng 'sự đồng thuận' (tức là thỏa thuận) với chủ nhà. Hãy thảo thỏa thuận thành văn bản có chữ ký của chủ nhà hoặc đại diện địa ốc, hoặc có thể quý vị phải trả chi phí phá giao kèo. Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Breaking a lease (Phá Giao Kèo)**.

Nếu thuê nhà theo giao kèo định kỳ (từng tháng) và quý vị nhận được 60-day Notice to Vacate (Thông Báo Dọn Ra 60-Ngày), quý vị có thể dọn ra trước khi hết 60 ngày. Tuy nhiên, quý vị phải gửi/trao cho chủ nhà hoặc chủ nhà mới 14-day Notice of Intention to Vacate (Thông Báo Ý Định Dọn Ra 14-Ngày).

Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Notice to Vacate (Thông Báo Dọn Ra)** và **Eviction (Đuổi Nhà)**.

## Tiền thế chân

Khi đã bán nhà, cả chủ nhà mới lẫn chủ nhà cũ đều phải thông báo cho Residential Tenancies Bond Authority (Cơ Quan Quản Lý Tiền Thế Chân Thuê Nhà) biết là căn nhà đã đổi chủ. Cơ quan này vẫn giữ tiền thế chân của quý vị cho đến khi giao kèo thuê nhà mãn hạn, lúc này chủ nhà mới có thể nộp đơn xin lấy số tiền này hoặc đồng ý để quý vị được lấy lại số tiền này. Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **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.**