

Ev sahibi satıyor

Belirli bir süreli kiracılık anlaşmanız olsa bile, kiracılığınız sırasında ev sahibinin, mülkünü satma izni vardır. Mülkü satarken ev sahibinin veya ev sahibinin acentesinin kiracılık yasasına uyması gerekir.

İncelemeler ve denetlemeler

Size önceden uygun bir bildirimde bulunursa, ev sahibinin, mülkünü olası alıcılara gösterme hakkı vardır ve kiracının onları içeri almak görevi bulunmaktadır. Ancak, ev sahibi, bu tür ziyaretler sırasında kiracının da kiralanmış olan evinin 'müdahalesiz kullanım' hakkını koruduğundan emin olması gerekir.

Kabul ederseniz, 7 gün önceden aranızda anlaşmaya varma koşuluyla, ev sahibi mülke girebilir. Anlaşmaya varırsanız, sadece telefon mesajı veya bir e-posta olsa bile, bu anlaşmayı yazılı yapmak en iyisidir.

Ev sahibi veya acente mülkünüze girmek istiyorsa ve siz bunu kabul etmemişseniz, şunları yapmaları gerekir:

- > size en az 24 saat önceden, girmek istemesinin nedenini belirten bir yazılı bildirimde bulunmalıdır
- > bu bildiri posta ile ulaştırmalı veya sabah 8 ile akşam 6 arasında size şahsen vermelidir
- > sadece sabah 8 ile akşam 6 arasında ziyaret etmeli, (7 gün önceden başka türlü bir anlaşma yapmamışsanız) resmi tatillerde gelmemelidir
- > gerektiğinden fazla kalmamalıdır.

Neden, kiracılık yasası çerçevesinde mevcut olan nedenlerden biri olmalıdır. Örneğin, ev sahibi evini satıyorsa, giriş nedeni değer biçmek veya olası alıcılara evi göstermek olabilir.

➔ Bildirim normal posta ile yollanmışsa, size ulaşması için bir iş günü beklemelidir. Bildirim taahhütlü posta ile yollanmışsa, size ulaşması için iki iş günü beklemelidir.

Ev sahibi gerektiği gibi bildirimde bulunursa, girmelerinin amacı doğrultusunda gerekli olan herhangi başka bir kişiyle (emlak acentesi, değer biçen kişi veya olası alıcı), siz kabul etmeniz de etmeseniz de ve o sırada siz evde olsanız da olmasanız da, girebilir.

Uygun bir bildirim almamışsanız, onu veya olası alıcıyı içeri almak zorunda değilsiniz.

➔ Mantıklı bir nedeni yoksa, ev sahibinin veya acentenin, giriş gerekliliklerini yerine getirmeden mülke girmesi suçtur. Daha fazla bilgi için **Ev sahipleri ve acentelere ilişkin şikayetler** bilgilendirme belgesine bakın.

Reklam

Mülkü olası bir alıcıya gösterme sürecinin bir parçası olarak acenteler, evin içinin, satış ilan tahtası ve internet reklamı için, genellikle fotoğraflanmasını ister.

Reklam için mülkünü fotoğraflarını çekmek amacıyla ev sahiplerinin girme izni yoktur ve o nedenle giriş izni vermek zorunda olmayabilirsiniz. Ev sahibi, mülkünü satışı amacıyla reklam için fotoğraf çekmek istiyorsa, neyin fotoğraflanacağı ve fotoğrafların nasıl kullanılacağına ilişkin olarak bir anlaşmaya varmayı denemelisiniz. Fotoğrafçının ev sahibi veya emlak acentesi ile birlikte gelmesinde ısrar edebilirsiniz. Daha fazla bilgi için **Gizlilik** bilgilendirme belgesine bakın.

Fotoğrafların eşyalarınızı çalınma riskine atacağından endişe duyuyorsanız, fotoğraflar çekilmeden önce değerli şeyleri ortadan kaldırmalısınız.

Fotoğrafların, sizi veya bir aile üyenizi açıkça tanımlayacakları için mahremiyetinizi ihlal edeceğinden endişeleniyorsanız, ☎ 1300 363 992'den Federal Gizlilik Dairesi Başkanı ile ilişkiye geçin.

Bir anlaşma müzakere etmek

Kiraladığınız mülke ne zaman ve ne sıklıkta giriş yapılabileceği konusunda ev sahibi veya acente ile bir anlaşma müzakere edebilirsiniz. Bir anlaşmaya varırsanız, bunu yazıya dökmeli ve hem sizin hem de ev sahibi veya acentesi tarafından imzalandığından emin olmalısınız

Anlaşma şu koşulları içerebilir:

- > ev sahibi veya acente, sadece kiracı ile uygun randevu zamanı ayarlarsa mülkü olası bir alıcıya gösterebilir.
- > mülk, olası alıcıların denetimi için, açık artırma tarihine veya üzerinde anlaşma yapılmış olan tarihe kadar, her hafta, üzerinde anlaşmaya varılmış zamanda açılacaktır
- > kiracı, denetimin neden olduğu rahatsızlığın tazminatı olarak daha az kira ödeyecektir.

devamı arka sayfadadır...

Makul olmayan veya yasa dışı giriş

Ev sahibi veya acentenin, giriş haklarını makul olmayan bir şekilde kullandığına inanıyorsanız, kiralanmış olan mülkün müdahalesiz kullanımının aksamasını en aza indirmek üzere VCAT'ye bir kısıtlama kararı için başvurabilirsiniz. Ev sahibi veya acentesi size yeterli zaman tanıımıyorsa veya mülke çok sık geliyorlarsa, buna makul olmayan denilebilir. Daha fazla bilgi için **Gizlilik** bilgilendirme belgesine bakın.

Ev sahibi mülkü müdahalesiz bir şekilde kullanabilmenizi sağlamak için makul adımlar atma görevini yerine getirmiyorsa, ayrıca tazminat talebinde de bulunabilme ihtimaliniz olabilir. Ev sahibi veya acentesi, mülke girmek için size yeterli zaman tanıımıyorsa, görevlerini ihmal ediyor veya girme haklarını makul olmayan bir şekilde kullanıyor olabilirler. Denetimler sırasında mallarınız çalınmışsa veya hasar görmüşse de tazminat talebinde bulunabilme ihtimaliniz olabilir. Nasıl tazminat talebinde bulunulabileceğine ilişkin olarak **Tazminat talep etmek** bilgilendirme belgesine bakın.

Ev sahibinin makul olmadığını düşünüyorsanız, neler olup bittiği hakkında kanıt toplamanız gerekir. Örneğin, insanlara mülkün kaç kez gösterildiği ve her defasında ne kadar kaldıkları gibi etkinlikleri içeren bir günlük tutun.

➔ Olası alıcılar için mülkün daha çekici olması amacıyla herhangi bir özel çaba göstermek veya harcamada bulunmak (örn. çiçekler satın almak veya profesyonel temizlikçiler kiralamak) zorunda değilsiniz. Ev sahibi bunu istiyorsa, bunları sağlamak onun işidir. *1997 Mesken Kiracılığı Yasası* çerçevesinde yükümlülüğünüz, mülkü sadece 'makul bir şekilde temiz koşullarda tutmak'tır.

Ev sahibi sattığında evden çıkmak

Sadece ev sahibinin evi satması, mülkten taşınmak zorunda olduğunuz anlamına gelmez. Kiracılık anlaşmanız hâlâ geçerlidir ve uygun şekilde sonlandırılmalıdır.

Geçerli bir belirli süreli kiracılık anlaşmanız varsa, belirli sürenin bitmesinden önce çıkmanız istenemez. Siz orada otururken mülk satılırsa, yeni sahibi mülkü sizin kiracılığınıza bağlı olarak satın alır ve eski ev sahibinizin haklarını ve sorumluluklarını üstlenir. Bu, var olan anlaşmanızın (verdiğiniz kiranın tutarı, ne zaman ve nasıl ödeyeceğiniz ve belirli sürenin bitiş tarihi dahil) hüküm ve koşullarının hâlâ yürürlükte olduğu anlamına gelir.

Ev sahibi çıkmanızı isterse, size, (örn. mülkün boş olarak satılıyor olduğu veya satıldığı gibi) bir neden belirten 60 günlük bir Boşaltma Bildirimi vermesi gerekmektedir. Ev sahibi satış kontratının imzalanmasından sonraki 14 gün içinde size bu bildirim vermelidir veya satış kontratına ekli özel koşullar varsa, Boşaltma Bildirimi bu koşulların sonucusunun yerine getirilmesinden sonraki 14 gün içinde tebliğ edilebilir. Belirli süreli bir anlaşmanız varsa, bildirim son günü belirli sürenizin bitiminden önce olamaz.

Mülkün yeni sahibi belirli sürenizden önce çıkmanızı isterse, çektiğiniz sıkıntıyı tazmin edecek bir anlaşmayı müzakere etmelisiniz. Bir anlaşmaya varırsanız, bunu yazıya dökün ve hem sizin hem de yeni mülk sahibi veya acentesi tarafından imzalandığından emin olun.

➔ Belirli süreli bir anlaşmanız varsa ve mülk satılıyor olduğu veya satıldığı için erken çıkmak istiyorsanız, kiracılığı ev sahibi ile 'karşılıklı rıza' (örn. anlaşma) yoluyla sonlandırma ihtimaliniz olabilir. Bu anlaşmayı, ev sahibi veya acente tarafından imzalanan bir yazıya dökün, yoksa kontratı bozma giderlerini ödemek zorunda kalabilirsiniz. Daha fazla bilgi için **Bir kontratı bozma** bilgilendirme belgesine bakın.

Dönemsel (aydan aya) bir kontratınız varsa ve size 60 günlük Boşaltma Bildirimi verilmişse, 60 gün dolmadan önce evden çıkabilirsiniz. Ancak, ev sahibine veya yeni mülk sahibine 14 günlük bir Boşaltma Niyeti Bildirimi vermeniz gerekir. Daha fazla bilgi için **Boşaltma bildirimi** ve **Tahliye** bilgilendirme belgelerine bakın.

Teminatlar

Mülk satıldığında hem yeni sahibi hem de eski sahibi Mesken Kiracılığı Teminatları Dairesi'ne, mülkün el değiştirdiğini bildirmelidir. Teminatınız, kiracılığın sonuna kadar Teminat Dairesi'nde kalır, bu süre sonunda yeni ev sahibi ya teminattan ödeme talep eder veya size ödenmesini kabul eder. Daha fazla bilgi için **Teminatlar** bilgilendirme belgesine bakın.

Daha fazla bilgi için ☎ (03) 9416 2577'den Victoria Kiracılar Birliği Tavsiye Hattı'nı arayın.