

Đời sống riêng tư

Vui hưởng sự yên tĩnh

Theo *Residential Tenancies Act 1997*, quý vị có quyền được 'vui hưởng sự yên tĩnh' trong căn nhà mình thuê. Chủ nhà và đại diện địa ốc có một số quyền hạn để vào nhà, nhưng họ phải hội đủ một số yêu cầu nhất định. Nếu không hội đủ những yêu cầu này, quý vị không bắt buộc phải để cho họ vào nhà.

Quyền hạn vào nhà

Với điều kiện đã thông báo đúng thủ tục, chủ nhà hoặc đại diện địa ốc có quyền vào nhà nếu:

- > đã trao/gửi Thông báo Dọn Ra (Notice to Vacate) hoặc Thông báo Ý định Dọn Ra (Notice of Intention to Vacate) và thông báo này sẽ hết hạn trong chưa đầy 14 ngày và họ muốn dẫn người thuê nhà tương lai đến xem nhà
- > căn nhà đang được rao bán hoặc sử dụng làm vật bảo đảm để vay nợ và họ muốn dẫn người mua nhà tương lai hay người cho vay tiền đến xem nhà
- > họ cần phải vào nhà để làm tròn bổn phận theo thỏa thuận thuê nhà (giao kèo), *Residential Tenancies Act 1997* hoặc đạo luật khác
- > họ nhờ người định giá căn nhà
- > họ có lý do hợp lý để cho rằng quý vị không làm tròn bổn phận theo thỏa thuận thuê nhà hoặc *Residential Tenancies Act 1997*
- > họ muốn vào kiểm tra căn nhà (với điều kiện trong vòng 6 tháng trước đó họ chưa kiểm tra nhà và cuộc kiểm tra nhà này không nằm trong vòng 3 tháng đầu của thỏa thuận thuê nhà đầu tiên)

Nếu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc muốn vào nhà quý vị, họ phải:

- > viết giấy báo ý định tới nhà trước ít nhất 24 giờ và ghi lý do họ muốn tới nhà
- > gửi giấy thông báo qua đường bưu điện hoặc đích thân trao cho quý vị trong khoảng thời gian từ 8g sáng đến 6g tối (nếu gửi thông báo qua đường bưu điện, họ phải dành ra thêm một ngày thời gian giao thư)
- > chỉ tới nhà trong khoảng thời gian từ 8g sáng đến 6g tối và không tới nhà vào ngày lễ (trừ khi quý vị đồng ý như vậy trong vòng 7 ngày qua)
- > không lưu lại lâu hơn cần thiết

Chủ nhà hoặc đại diện địa ốc cũng có thể cùng với thợ vào nhà nếu quý vị đã đồng ý như vậy trong vòng 7 ngày qua.

Nếu họ đã thông báo đúng thủ tục, quý vị có bổn phận cho phép chủ nhà hoặc đại diện địa ốc vào nhà, cho dù vào giờ giấc bất tiện cho quý vị hoặc quý vị vắng nhà. Tuy nhiên, quý vị có thể điều đình với họ để hẹn giờ giấc thuận tiện hơn cho mình (Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **The landlord is selling**). Người vào nhà quý vị phải có tác phong chấp nhận được và phải ra khỏi nhà ngay sau khi đã hoàn tất công việc cần thiết.

Trừ khi chủ nhà hoặc đại diện địa ốc làm theo đúng thủ tục, việc họ vào nhà quý vị mà không có lý do hợp lý là trái luật (Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Complaints about landlords and real estate agents**.)

➔ Nếu đồ đạc của quý vị bị hư hại trong lúc chủ nhà hoặc đại diện địa ốc tới viếng nhà, quý vị có thể xin bồi thường. Muốn biết thêm chi tiết, xem tờ thông tin **Claiming compensation**.

Án lệnh Cấm đoán

Nếu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc không hội đủ những yêu cầu vào nhà đúng thủ tục (xem ở cột bên trái), hoặc thường xuyên đến nhà hoặc quấy nhiễu, quý vị có thể nộp đơn lên Victorian Civil and Administrative Tribunal xin Án lệnh Cấm đoán (Restraining Order). Điều này cũng được áp dụng cho những lần gọi điện hoặc thư từ quấy nhiễu, vì đó cũng là trường hợp vi phạm quyền vui hưởng sự yên tĩnh của quý vị. Theo Restraining Order chủ nhà hoặc đại diện địa ốc có thể bị cấm hoặc bị hạn chế việc họ vào nhà hoặc liên lạc với quý vị và quý vị có thể gọi cảnh sát nếu họ vi phạm án lệnh. Vi phạm Restraining Order là trái luật và chủ nhà hoặc đại diện địa ốc có thể bị truy tố.

Dọn ra

Nếu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc cứ thường xuyên quấy rối, có lẽ quý vị nên chấm dứt việc thuê nhà và dọn ra. Nếu không có thỏa thuận thuê nhà thời hạn cố định, quý vị có thể chỉ cần trao/gửi giấy thông báo 28 ngày và dọn ra. Nếu gửi giấy thông báo qua đường bưu điện, quý vị nên gửi bằng thư bảo đảm và dành thêm ra trọn 2 ngày làm việc để giao thư.

tiếp theo ở mặt kia.....



Nếu có thỏa thuận thuê nhà thời hạn cố định, quý vị phải trao/gửi cho chủ nhà Thông báo Dọn Ra trong 14-Ngày (14-day Notice to Vacate). Sau đó, quý vị có thể nộp đơn lên Tòa Tài phán xin Án lệnh Chấp hành (Compliance Order). Nếu họ vẫn tiếp tục quấy rối, quý vị có thể trao/gửi 14-day Notice of Intention to Vacate cho họ. (Muốn biết thêm chi tiết, xem tờ thông tin **When you want to leave**. Quý vị nên nhờ Tenants Union hướng dẫn trước khi thực hiện cách giải quyết này.

Cũng có khi quý vị hội đủ điều kiện để đòi bồi thường vì chủ nhà hoặc đại diện địa ốc không để yên cho quý vị vui sống yên tĩnh tại căn nhà. Muốn biết thêm chi tiết, xem tờ thông tin **Claiming compensation**.

Ổ khóa

Nếu đổi bất kỳ ổ khóa nào của căn nhà, quý vị phải đưa cho chủ nhà một chìa khóa. Trừ khi quý vị là 'người được bảo vệ' trong thông báo an toàn liên quan tới bạo hành trong gia đình hay án lệnh can thiệp, chúng tôi khuyên quý vị đừng đổi ổ khóa để bảo vệ đời sống riêng tư của mình. Nếu không chịu đưa cho chủ nhà một chìa khóa, họ có thể trao/gửi cho quý vị Breach of Duty Notice (Thông báo Vi phạm Bổn phận).

Quý vị không được phép đổi bất kỳ ổ khóa nào thuộc hệ thống sử dụng một chìa chính (tức là có một chìa khóa chính có thể mở nhiều ổ khóa, chẳng hạn như tất cả ổ khóa của một khu gồm nhiều căn nhà) mà không xin phép chủ nhà trước. Nếu chủ nhà không cho phép quý vị đổi ổ khóa nhưng không có lý do hợp lý, quý vị có thể nộp đơn lên Tòa Tài phán xin án lệnh cho phép quý vị đổi ổ khóa mà không cần sự ưng thuận của họ.

Ổ khóa và án lệnh/thông báo liên quan tới bạo hành trong gia đình

Nếu là 'người được bảo vệ' trong thông báo an toàn liên quan tới bạo hành trong gia đình hay án lệnh can thiệp và 'bên bị' (người phạm tội bạo hành) bị cấm có mặt trong nhà quý vị, quý vị có quyền đổi ổ khóa của các cửa ra vào và cửa sổ. Quý vị không cần phải có tên trong giao kèo thuê nhà, nhưng quý vị phải cư ngụ trong căn nhà. Quý vị phải đưa chìa khóa cho bất kỳ người thuê nào nhà khác cư ngụ trong căn nhà (ngoại trừ bên bị).

Quý vị phải đưa chìa mở ổ khóa mới và bản sao thông báo liên quan tới bạo hành trong gia đình hay án lệnh can thiệp cho chủ nhà hoặc đại diện địa ốc, nhưng họ không được phép đưa chìa khóa mở ổ khóa mới cho bên bị suốt thời gian thông báo hoặc án lệnh còn hiệu lực.

Nếu cần phải trả chi phí đổi ổ khóa khác, quý vị có thể xin Tòa Tài phán Trợ giúp Nạn nhân Tội phạm (Victims of Crime Assistance Tribunal) giúp đỡ tài chính ngay tức khắc tới đa 1.000 đô-la. Hãy đính kèm theo đơn xin mẫu đơn liên quan tới bạo hành trong gia đình hoặc tờ khai cảnh sát. Muốn biết thêm thông tin, xin gọi cho Victims of Crime Helpline qua số ☎ 1800 819 817 (Gọi miễn phí).

Bảo mật chi tiết riêng tư

Hiện có luật lệ kiểm soát cách thức đại diện địa ốc được phép sử dụng các thông tin cá nhân của quý vị. Nếu có bất kỳ khiếu nại nào về cách họ sử dụng thông tin cá nhân của quý vị, hãy liên lạc với Federal Privacy Commissioner qua số ☎ 1300 363 992 hoặc viết đơn khiếu nại gửi tới Cơ quan Bảo vệ Người tiêu dùng Tiểu Bang Victoria (Consumer Affairs Victoria) hoặc Viện Địa ốc Tiểu bang Victoria (Real Estate Institute of Victoria). Muốn biết thêm thông tin, xin xem các tờ thông tin **Tenant databases** và **Complaints about landlords and real estate agents**.

Muốn biết thêm thông tin, xin gọi cho Tenants Union Advice Line qua số ☎ (03) 9416 2577.