

# Chủ nhà muốn bán nhà

Chủ nhà có quyền bán nhà trong thời gian quý vị đang thuê nhà ngay cả khi quý vị đã ký thỏa thuận thuê nhà với thời gian cố định. Chủ nhà hoặc đại diện địa ốc của chủ nhà phải tuân thủ luật thuê nhà khi họ muốn bán nhà.

## Coi và xem xét nhà

Nếu họ thông báo cho quý vị đúng luật, chủ nhà có quyền dẫn người có ý mua nhà đến xem nhà và người thuê nhà có bốn phận phải để cho họ vào nhà. Tuy nhiên, chủ nhà cũng phải bảo đảm quyền 'hưởng sự yên tĩnh' trong căn nhà thuê của người thuê nhà sẽ không bị xâm phạm vì việc tới xem nhà này.

Chủ nhà có thể vào nhà nếu quý vị đồng ý, với điều kiện là quý vị đã bằng lòng trong vòng 7 ngày trước khi cho họ vào nhà. Nếu quý vị đồng ý, tốt nhất là viết thành văn bản dù chỉ là một tin nhắn hoặc thư điện tử (email).

Khi chủ nhà hoặc đại diện địa ốc muốn vào nhà quý vị và quý vị chưa đồng ý, họ phải:

- > thông báo cho quý vị bằng văn bản ít nhất 24 giờ, nêu rõ lý do họ muốn tới nhà
- > gửi thông báo bằng đường bưu điện hoặc đích thân trao cho quý vị trong khoảng thời gian từ 8 giờ sáng đến 6 giờ tối
- > chỉ tới nhà trong thời gian từ 8 giờ sáng đến 6 giờ tối mà thôi và không tới nhà vào ngày lễ (trừ phi quý vị đồng ý như vậy trong vòng 7 ngày trước đó)
- > không lưu lại lâu hơn thời gian cần thiết.

Lý do phải là một trong những lý do ghi trong luật thuê nhà. Ví dụ, nếu chủ nhà bán nhà, lý do vào nhà có thể là để định giá nhà hoặc để người có ý mua nhà xem nhà.

➔ Nếu gửi thông báo bằng thư thường họ phải dành ra thêm 1 ngày làm việc để kịp phát thư. Nếu gửi thông báo bằng thư bảo đảm, họ phải dành ra thêm 2 ngày để kịp phát thư.

Nếu chủ nhà trao/gửi thông báo đúng luật, họ được phép vào nhà cùng với bất kỳ người nào khác cần vào nhà chung với họ (ví dụ như đại diện địa ốc, người định giá hoặc người có ý mua nhà) bất kể quý vị có đồng ý hay không và quý vị có mặt ở nhà vào lúc đó hay không.

Nếu quý vị đã không nhận được thông báo hợp lệ, quý vị không bắt buộc phải để cho họ hay người có ý mua nhà vào nhà.

**Những thông tin này chỉ có tính cách hướng dẫn và không nên sử dụng để thay thế cho những cố vấn pháp lý chuyên nghiệp**

Tenants Union of Victoria Ltd ACN 081 348 227 **July 2013** www.tuv.org.au

➔ 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 đọc tờ thông tin **Complaints about landlords and real estate agents**.

## Quảng cáo

Trong khuôn khổ của việc cho người có ý mua nhà nhìn thấy căn nhà, thông thường đại diện địa ốc sẽ muốn chụp hình nội thất để yết thị trên bảng quảng cáo bán nhà và quảng cáo trên internet.

Chủ nhà không có quyền vào chụp hình căn nhà để quảng cáo và vì lý do này quý vị có quyền không cho vào nhà. Nếu chủ nhà muốn chụp hình để quảng cáo bán căn nhà, quý vị nên tìm cách thỏa thuận với họ về những gì họ sẽ chụp hình và họ sẽ sử dụng những bức ảnh đó như thế nào. Quý vị có thể đòi hỏi chủ nhà hoặc đại diện địa ốc phải cùng đi với thợ chụp hình. Muốn biết thêm chi tiết, xin đọc tờ thông tin **Privacy**.

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

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 người thân 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 tư vấn.

## Thương lượng một thỏa thuận

Quý vị có thể thỏa thuận với chủ nhà hoặc đại diện địa ốc về thời điểm và mức độ thường xuyên họ cần phải vào căn nhà quý vị thuê. Nếu đạt được thỏa thuận, quý vị nên ghi thành văn bản và bảo đảm rằng quý vị và chủ nhà hoặc đại diện địa ốc ký tên vào thỏa thuận này.

Một thỏa thuận có thể có những điều kiện chẳng hạn như:

- > chủ nhà hoặc đại diện địa ốc chỉ được cho người có ý mua nhà xem nhà nếu họ hẹn ngày giờ thuận tiện với người thuê nhà
- > căn nhà sẽ được mở cửa để cho người có ý mua nhà vào xem vào giờ giấc nhất định mỗi tuần, cho đến ngày đấu giá hoặc một ngày hai bên đã đồng thuận

*tiếp theo ở mặt kia ...*

> 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 nhà.

## Vào nhà không hợp lý hoặc bất hợp pháp

Nếu cho rằng chủ nhà hoặc đại diện địa ốc sử dụng quyền vào nhà vào một cách bất hợp lý, quý vị có thể nộp đơn lên VCAT xin lệnh hạn chế để tìm cách giảm thiểu tình trạng cuộc sống yên tĩnh của quý vị trong căn nhà thuê bị xáo trộn. Nếu chủ nhà hoặc đại diện của họ thông báo cho quý vị quá gấp hoặc tới nhà quá thường xuyên, điều đó có thể bị coi là không hợp lý. Muốn biết thêm chi tiết, xin đọc tờ thông tin **Privacy**.

Nếu chủ nhà vi phạm trách nhiệm thực hiện mọi bước hợp lý để bảo đảm quý vị được hưởng sự yên tĩnh tại căn nhà thì quý vị cũng có thể đòi bồi thường. Nhiều khi chủ nhà vi phạm trách nhiệm của họ nếu họ hoặc đại diện địa ốc không thông báo cho quý vị biết ý định vào nhà theo đúng luật hoặc họ sử dụng quyền vào nhà một cách bất hợp lý. Quý vị cũng có thể đòi bồi thường nếu quý vị bị mất đồ đạc hoặc bị hư hại trong lần cho xem nhà. Muốn biết thêm chi tiết về thủ tục đòi bồi thường, xin đọc tờ thông tin **Claiming compensation**.

Nếu cho rằng chủ nhà hành sử không hợp lý, quý vị sẽ cần phải thu thập chứng cứ về những gì xảy ra. Ví dụ như giữ một sổ nhật ký ghi những gì họ làm như số lần họ dẫn người tới xem nhà và mỗi lần họ ở lại bao lâu.

➔ Quý vị không bắt buộc phải làm điều gì đặc biệt hay tốn phí gì hết (ví dụ như mua hoa hoặc thuê thợ tới lau dọn) để làm cho căn nhà nhìn thu hút hơn đối với người có ý mua nhà. Nếu đó là ý muốn của chủ nhà, họ tự phải lo liệu. Nghĩa vụ của quý vị theo *Đạo luật Thuê Chỗ ở (Residential Tenancies) 1997* chỉ đơn giản là để giữ gìn nhà ở trong tình trạng 'sạch sẽ hợp lý'.

## Dọn ra sau khi chủ nhà bán nhà

Chỉ vì chủ nhà bán nhà không có nghĩa là quý vị phải dọn ra. Thỏa thuận thuê nhà của quý vị vẫn có hiệu lực và phải được chấm dứt theo cách thích hợp.

Nếu quý vị có thỏa thuận thuê nhà thời hạn cố định, quý vị không bắt buộc phải dọn ra cho đến khi thời hạn cố định chấm dứt. 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 thỏa thuận thuê nhà và có những quyền hạn và trách nhiệm của chủ nhà cũ đối với quý vị. Điều này có nghĩa là những điều kiện và quy định trong thỏa thuận vẫn có hiệu lực (kể cả số tiền thuê nhà quý vị trả, cách thức và ngày trả tiền và ngày hạn của thỏa thuận thuê nhà cố định).

Nếu chủ nhà muốn quý vị dọn ra, họ phải trao/gửi cho quý vị '60-day Notice to Vacate' (Thông báo Dọn ra trong 60-Ngày), ghi rõ lý do (tức là họ đang bán hoặc đã bán và giao nhà trống). Chủ nhà phải trao/gửi 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 trao/gửi Notice to Vacate trong vòng 14 ngày tính từ ngày đã thực hiện điều kiện sau chốt. Nếu quý vị có thỏa thuận 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 thỏa thuận thuê nhà thời hạn cố định, quý vị nên tìm cách thỏa thuận để được đền bù vì quý vị bị 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 ký tên vào thỏa thuận này.

➔ Nếu thuê nhà theo thỏa thuận thời hạn cố định và quý vị muốn dọn ra trước kỳ hạn vì chủ nhà đang bán hoặc đã bán căn nhà, quý vị có thể chấm dứt thỏa thuận 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, bằng không có khi quý vị phải trả chi phí phá giao kèo. Muốn biết thêm chi tiết, xin đọc tờ thông tin **Breaking a lease (Phá Giao kèo)**.

Nếu thuê nhà theo thỏa thuận định kỳ (từng tháng) và quý vị nhận được 60-day Notice to Vacate (Thông báo Dọn ra trong 60-Ngày), quý vị có thể dọn ra trước khi hết 60 ngày. Tuy nhiên, quý vị phải trao/gửi cho chủ nhà hoặc chủ nhà mới 14-day Notice of Intention to Vacate (Thông báo Ý định Dọn ra trong 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 nhà đã bán, cả chủ nhà mới lẫn chủ nhà cũ phải thông báo cho Cơ quan Quản lý Tiền Thế chân Thuê Nhà ở (Residential Tenancies Bond Authority) rằng căn nhà đã đổi chủ. Cơ quan Quản lý Tiền Thế chân vẫn tiếp tục giữ tiền thế chân của quý vị cho đến hết thời hạn thuê nhà, lúc đó chủ nhà mới sẽ có thể làm đơn xin lấy tiền thế chân hoặc đồng ý cho trả lại cho quý vị. Muốn biết thêm chi tiết, xin đọc tờ thông tin **Bonds**.

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