

مالک خانه را می فروشد

در زمانی که خانه در اجاره شما می باشد، مالک مجاز است که خانه را بفروشد ولو اینکه اجاره نامه شما برای مدت معینی باشد. مالک یا نماینده او در هنگام فروش بایستی قانون مالک و مستأجر (tenancy law) را مراعات نماید.

بازدید و بازرسی

اگر صاحبخانه به شما قبلاً اطلاع قبلی بدهد، حق دارد که خانه را به خریداران بالقوه نشان دهد و مستأجر وظیفه دارد که به آنان اجازه ورود به خانه را بدهد. لیکن، مالک باید مطمئن شود که حق "آسایش زندگی" "quiet enjoyment" مستأجر در هنگام چنین دیدارهایی از خانه ی کرایه ای سلب نشود.

مالک می تواند در صورت موافقت شما وارد خانه شود به شرط اینکه این موافقت کمتر از 7 روز قبل از ورود باشد. اگر موافقت می کنید بهتر است که این موافقت کتبی باشد، حتی اگر با پیامک تلفنی یا ایمیل باشد.

وقتی که مالک یا نماینده او می خواهد وارد خانه شما شود و شما هم موافقت نکرده باشید، باید:

< مالک یک اخطار دست کم 24 ساعته کتبی بدهد و در آن دلیل دیدار را بیان نماید

< این اخطار را با پست ارسال یا دستی بین ساعات 8 بامداد و 6 عصر به شما بدهد

< تنها بین ساعات 8 بامداد و 6 بعد از ظهر دیدار صورت گیرد و در روزهای تعطیل هم نباشد (مگر در ظرف مدت 7 روز گذشته شما موافقتی غیر از این نموده باشید)

< مدت بازدیدها بیش از حد لازم نباشد.

دلیل باید یکی از دلایل مندرج در قانون استیجاری باشد. برای مثال، اگر مالک قصد فروش داشته باشد، دلیل ورود ممکن است برای قیمت گذاری یا نشان دادن به خریداران بالقوه باشد.

اگر این اخطار با پست معمولی ارسال می شود، باید یک روز غیر تعطیل هم برای تحویل منظور نمایند. اگر اخطار با پست سفارشی ارسال می شود باید دو روز اداری (غیر تعطیل) برای تحویل منظور گردد.

اگر مالک اخطار درستی بدهد، مجاز به ورود به خانه همراه با هر کس دیگری خواهد بود که بنا به منظور قید شده، ورودشان لازم می باشد (مانند نماینده ای از بنگاه معاملات ملکی، ارزشیاب یا یکی خریداران خانه) چه شما موافقت کرده یا نکرده باشید و چه در آن موقع در خانه باشید یا نباشید.

اگر اخطار درستی دریافت نکرده باشید، موظف نیستید آن ها یا خریداران را به خانه راه دهید.

ورود مالک یا نماینده او به خانه بدون آنکه نیازمندی های قانونی آن را رعایت نمایند جرم می باشد، مگر اینکه دلیل موجهی داشته باشند. برای آگاهی بیشتر به برگه اطلاع رسانی با عنوان "شکایت از مالکین و نمایندگان بنگاه های معاملات ملکی" **Complaints about landlords and real estate agents** مراجعه کنید.

آگهی (تبلیغات)

به عنوان بخشی از فرایند نشان دادن ملک به یک خریدار، نماینده مالک معمولاً می خواهد که برای آگهی فروش در اینترنت و بر روی یک تخته (تابلو)، از درون خانه عکس بگیرد.

مالک حق ندارد بمنظور گرفتن عکس قسمت های داخلی ساختمان برای تبلیغ وارد خانه شود، و شما هم وظیفه ای ندارید که برای چنین کاری موافقت نمایید. اگر مالک می خواهد عکس درون ساختمان را برای آگهی فروش بگیرد، می توانید با او مذاکره کنید که از چه چیز می خواهد عکس بگیرد و به توافق در مورد نوع عکس ها و نحوه استفاده از آنها برسید. می توانید اصرار کنید که عکاس با مالک یا نماینده ای از بنگاه معاملات ملکی همراه باشد. برای آگاهی بیشتر به برگه اطلاع رسانی موسوم به "حفظ حریم خصوصی" (Privacy) مراجعه کنید.

اگر نگران این هستید که عکس ها ممکن است اموال شما را در معرض خطر دزدی قرار دهند، باید هر چیز گرانبهائی را که دارید، قبل از اینکه عکس ها گرفته شوند، از معرض دید دور کنید.

اگر نگران هستید که این عکس ها به علت اینکه خانواده یا یکی از اعضای خانواده شما را مورد شناسائی قرار خواهد داد و ناقض حریم خصوصی شما است، با رئیس کمیسیون فدرال حفظ حریم خصوصی (Federal Privacy Commissioner) شماره تلفن 1300 363 992 برای صلاحدید تماس بگیرید.

مذاکره برای رسیدن به توافق

چه بسا شما بتوانید با مذاکره در مورد اینکه چند بار لازم است وارد خانه شوند، به موافقتنامه ای با مالک یا نماینده او دست یابید. اگر به چنین موافقتنامه ای رسیدید، حتماً آن را بصورت کتبی بگیرید و مطمئن شوید که شما، مالک و یا نماینده او آن را امضاء کنید.

یک موافقتنامه ممکن است شامل شرایطی از این قبیل باشد:

< مالک یا نماینده او تنها وقتی مجاز است خانه را به خریدار نشان دهد مشروط به اینکه وقت قبلی مناسبی را با مستأجر تعیین نموده باشد.

ادامه در صفحه بعد ...

< خانه را برای بازدید باز نگه می دارند تا خریداران در یک وقت توافق شده در هر هفته تا زمانی که حراج صورت گیرد یا تا تاریخ موافقت شده از آن دیدن کنند.

< بخاطر غرامت ناشی از به زحمت افتادن در اثر این بازدید ها، مستأجر اجاره بهای (کرایه ی) کمتری را خواهد پرداخت

ورود نامعقول یا غیر قانونی به خانه

اگر فکر می کنید که صاحبخانه یا نماینده او از حق ورود خودشان بطور نامعقول استفاده می کنند، در این صورت می توانید به دیوان اداری و مدنی ویکتوریا (VCAT) درخواست حکم منع مزاحمت (restraining order) بدهید تا کوشش نمائید و این مزاحمت ها نسبت به "آسایش زندگی" (quiet enjoyment) خود را در خانه استیجاری خود به حد اقل برسانید. اگر مالک یا نماینده او اخطار کافی به شما نداده و یا بیش از حد به خانه می آیند، این موضوع می تواند نامعقول تلقی شود. برای آگاهی بیشتر به برگه اطلاع رسانی با عنوان حفظ حریم خصوصی (Privacy) مراجعه کنید.

اگر مالک از وظیفه خود تخطی نماید و اقدامات معقولی برای اینکه شما در خانه آسایش (quiet enjoyment) داشته باشید انجام ندهد باز هم می توانید درخواست غرامت بکنید. مالک در صورتی از وظیفه خود تخطی کرده که خودش یا نماینده او بدون اینکه به شما اخطار درستی (قانونی) بدهد وارد خانه شما شود یا حق قانونی ورود خود را طوری مورد استفاده قرار دهد که نامعقول باشد. اگر در این بازدید ها اموال شما به سرقت رفت و یا صدمه دید باز هم ممکن است بتوانید درخواست غرامت کنید. برای آگاهی بیشتر در مورد روش درخواست غرامت به برگه اطلاع رسانی با عنوان ادعای غرامت (Claiming compensation) مراجعه کنید.

اگر فکر می کنید که مالک روش نامعقولی داشته، نیاز خواهید داشت که شواهدی در مورد اتفاقاتی که افتاده گردآوری کنید. برای مثال، در تقویم خود فعالیت های آنها را یادداشت کنید مثلا اینکه چند بار افراد را آورده و خانه را به آنان نشان داده اند و هر بار برای چه مدت در خانه مانده اند.

لزومی ندارد کوشش خاصی بکنید یا هزینه هایی را متحمل شوید (مانند خریدن گل یا استفاده از نظافت کنندگان حرفه ای) تا خانه را برای خریداران جالب تر نمائید. اگر چنین چیزی را صاحبخانه از شما خواست، وظیفه خود او است که چنین کارهایی را انجام دهد. تعهدات قانونی شما بر طبق قانون مالک و مستأجر مصوب سال 1997 (Residential Tenancies Act 1997) این است که خانه را درحد معقولی تمیز نگهدارید.

تخلیه ی خانه هنگامی که مالک آن را بفروش می رساند

تنها به این علت که مالک خانه اش را می خواد بفروشد، دلیل نمی شود که شما مجبور باشید خانه را ترک کنید. قرارداد کرایه خانه شما همچنان به قوت خود باقی می ماند و باید بطور صحیح در موعد قانونی اجاره نامه به پایان برسد.

اگر یک اجاره نامه با مدت معین دارید و هنوز این مدت به سر نیامده باشد، نمی توانید از شما بخواهند خانه را قبل از موعد تخلیه کنید. اگر هنگامی که شما در آنجا زندگی می کنید ملک به

فروش برسد، مالک جدید این خانه استیجاری شما ملزم به رعایت اجاره نامه است و حقوق و مسئولیت های مالک پیشین را عهده دار خواهد شد. این بدان معنی است که شرایط قرارداد و مفاد اجاره نامه (از جمله مبلغ اجاره بها یا کرایه ای که می پردازید، و زمان و نحوه پرداخت آن و تاریخ انقضای مدت اجاره تعیین شده) هنوز به قوت قانونی خود باقی است.

اگر مالک می خواهد که شما خانه را تخلیه کنید، باید به شما 60 روز مهلت برای تخلیه داده و دلیل آن را اعلام نماید (مانند اینکه خانه قرار است به فروش برسد و یا فروخته شده و خریدار خانه خالی را می خواهد). مالک باید به شما یک اخطار 14 روزه امضای قرارداد فروش را بدهد، یا اگر قرارداد فروش شرایط خاصی داشته باشد، یک اخطار تخلیه (Notice to Vacate) را ظرف 14 روز از تاریخ تأمین آخرین شرایط به رؤیت شما برساند. اگر اجاره شما برای مدت معینی باشد، آخرین روز مهلت نبایستی قبل از انقضای تاریخ مدت تعیین شده اجاره باشد.

اگر مالک جدید می خواهد که شما خانه را قبل از موعد تعیین شده خالی کنید، باید با او مذاکره کنید تا به توافقی برسید که به شما غرامتی بابت به زحمت افتادن بدهد. اگر به توافقی رسیدید، آن را به صورت نوشتاری بگیرید و مطمئن شوید که این توافق به امضای شما و مالک جدید یا نماینده او برسد.

اگر اجاره نامه شما برای مدت معینی باشد و شما بخواهید به این علت که قرار است این خانه فروخته شود، پیش از این مهلت خانه را تخلیه کنید، ممکن است بتوانید پیش از موعد مندرج در قرارداد، اجاره نامه تان را با "رضایت طرفین" (mutual consent) (یعنی با توافق با مالک) پایان دهید. این موافقتنامه را بطور کتبی بگیرید که توسط مالک یا نماینده او امضا شده باشد، وگرنه ممکن است مجبور شوید هزینه نقض قرارداد را بپردازید. برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی با عنوان "نقض اجاره نامه" (Breaking a lease) مراجعه کنید.

اگر مدت اجاره خانه شما دوره ای (ماه به ماه) باشد و به شما یک اخطار 60 روزه تخلیه بدهند، می توانید خانه را قبل از پایان این مهلت 60 روزه تخلیه کنید. لیکن، باید به مالک یا مالک جدید یک اخطار 14 روزه قصد تخلیه (Notice of Intention to Vacate) بدهید. برای آگاهی بیشتر به برگه های اطلاع رسانی با عناوین "اخطار تخلیه" (Notice to vacate) و "اخراج از خانه" (Eviction) مراجعه کنید.

ودیعہ (بوند)

وقتی که یک خانه به فروش می رسد، مالک جدید و مالک قدیمی هر دو باید فروش خانه را به اداره ودیعہ های استیجاری مسکونی (Residential Tenancies Bond Authority) اطلاع دهند. ودیعہ شما همچنان تا پایان مدت اجاره با اداره ودیعہ باقی می ماند، در این موقع مالک جدید می تواند ادعایی نسبت به ودیعہ نماید یا اینکه موافقت کند کل مبلغ ودیعہ به شما باز گردد. برای آگاهی بیشتر به برگه اطلاع رسانی با عنوان "ودیعہ" (Bonds) مراجعه کنید.

برای آگاهی بیشتر به خط راهنمایی تلفنی اتحادیه مستأجرین (Tenants Union Advice Line) شماره تلفن ☎ 9416 2577 (03) مراجعه کنید.