

Thú cưng (nuôi kiểng)

Đạo Luật Thuê Chỗ Ở 1997 (Residential Tenancies Act 1997) ấn định những quyền hạn và trách nhiệm pháp lý của chủ nhà và người thuê nhà, nhưng không ấn định điều gì về việc nuôi thú cưng tại căn nhà thuê. Tuy nhiên, nhiều giao kèo thuê nhà có điều khoản 'cấm thú cưng' không cho phép người thuê nhà nuôi thú cưng. Nếu có thú cưng hoặc định nuôi thú cưng, trước khi thuê căn nhà, quý vị phải bảo đảm chủ nhà đồng ý về chuyện này.

Nếu chủ nhà đồng ý, quý vị phải bảo đảm trong thỏa thuận thuê nhà (giao kèo) có ghi quý vị được phép nuôi thú cưng hoặc gạch bỏ điều khoản 'cấm thú cưng' in trong giao kèo. Sau khi chủ nhà đồng ý cho quý vị được nuôi thú cưng, họ không thể đổi ý. Cho dù nếu quý vị được chủ nhà ưng thuận cho nuôi thú cưng, đôi khi vẫn có thể xảy ra vấn đề.

Hư hại và phiền toái

Residential Tenancies Act 1997 và thỏa thuận thuê nhà cấm quý vị làm hư căn nhà thuê hoặc làm phiền. Việc phiền toái là bất cứ điều gì gây xáo trộn một cách vô lý việc hàng xóm thụ hưởng sự yên tĩnh trong nhà họ, chẳng hạn như chó sủa liên tục, mùi hôi thối, v.v..

Nếu thú cưng của quý vị làm phiền người khác hoặc làm hư hại căn nhà, chủ nhà có thể trao/gửi cho quý vị Thông Báo Vi Phạm Bổn Phận (Breach of Duty Notice) yêu cầu quý vị phải ngăn chặn thú cưng của mình làm phiền người khác hoặc làm hư hại căn nhà. Nếu quý vị không chặn chỉnh vấn đề trong vòng 14 ngày, chủ nhà có thể nộp đơn cho Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh Tiểu Bang Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal) để xin Án Lệnh Chấp Hành (Compliance Order) buộc quý vị phải tuân thủ Breach of Duty Notice và hay trả tiền để bồi thường theo luật.

Muốn xin Tòa Tài Phán ban hành Compliance Order, chủ nhà phải chứng minh thú cưng của quý vị hiện làm phiền người khác hoặc làm hư hại căn nhà. Quý vị sẽ có cơ hội để đến dự phiên xử tại Tòa Tài Phán và biện hộ chống lại đơn xin của chủ nhà.

Nếu quý vị không tuân thủ án lệnh của Tòa Tài Phán, chủ nhà có thể trao/gửi cho quý vị Thông Báo Dọn Ra 14-Ngày (14-day Notice to Vacate). Nhận được Notice to Vacate không có nghĩa là quý vị phải dọn ra. Nếu chủ nhà muốn đuổi nhà, họ phải nộp đơn cho Tòa Tài Phán và chứng minh thú cưng của quý vị vẫn còn làm phiền người khác hoặc làm hư hại căn nhà. Quý vị có thể đến dự phiên xử tại Tòa Tài Phán và trình bày vấn đề về phần mình.

Chủ nhà cũng có thể trao/gửi cho quý vị a 14-day Notice to Vacate vì quý vị vi phạm bổn phận nếu trước đó quý vị đã nhận được hai Breach of Duty Notices cho cùng một vi phạm.

Nếu chủ nhà trao/gửi cho quý vị một trong hai giấy thông báo này, quý vị nên liên lạc với Công Đoàn Người Thuê Nhà (Tenants Union).

Gây nguy hiểm cho sự an toàn của hàng xóm

Nếu thú cưng của quý vị là mối hiểm họa cho hàng xóm, chủ nhà có thể trao/gửi cho quý vị Thông Báo Dọn Ra Ngay (immediate Notice to Vacate). Giấy thông báo này chỉ được sử dụng trong trường hợp quá đáng, td. con chó của quý vị đã tấn công trẻ con hàng xóm.

Nếu quý vị nhận được immediate Notice to Vacate, điều đó không có nghĩa là quý vị phải dọn ra. Nếu chủ nhà muốn đuổi nhà, họ phải nộp đơn cho Tòa Tài Phán và chứng minh thú cưng của quý vị là mối hiểm họa. Nếu nhận được immediate Notice to Vacate, quý vị nên liên lạc với Tenants Union để nhờ họ hướng dẫn càng sớm càng tốt.

Điều khoản 'Cấm Thú Cưng'

Nhiều người thuê nhà vẫn nuôi thú cưng cho dù trong thỏa thuận thuê nhà có điều khoản 'cấm thú cưng' vì khó tìm được căn nhà thuê nào để có thể được phép nuôi thú cưng hoặc quyết định nuôi thú cưng sau khi dọn vào ở. Tình trạng pháp lý của quý vị trong trường hợp này không rõ ràng.

Nếu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc phát hiện quý vị nuôi thú cưng, có thể họ sẽ báo cho quý vị biết là quý vị sẽ bị đuổi nhà nếu không bỏ thú cưng. Điều này không hẳn vậy.

Tenants Union tin rằng quý vị không thể bị đuổi nhà trừ khi chủ nhà có thể chứng minh thú cưng của quý vị làm phiền người khác, làm hư hại căn nhà hoặc là mối hiểm họa cho sự an toàn của hàng xóm. Tuy nhiên, chủ nhà có thể trao/gửi cho quý vị Notice to Vacate dù chỉ vì quý vị nuôi thú cưng. Theo chúng tôi, giấy thông báo trong trường hợp này không có giá trị.

tiếp theo ở mặt sau...

Chủ nhà hoặc đại diện địa ốc có thể nộp đơn cho Tòa Tài Phán vì quý vị vi phạm điều khoản 'cấm thú cưng'. Tenants Union tin rằng, về pháp lý Tòa Tài Phán không thể đuổi nhà vì quý vị nuôi thú cưng trái với thỏa thuận thuê nhà. Tuy nhiên trong một số trường hợp, Tòa Tài Phán đã từng ra lệnh người thuê nhà không được nuôi thú cưng tại căn nhà.

Nếu chủ nhà trao/gửi cho quý vị Breach of Duty Notice hoặc Notice to Vacate vì quý vị nuôi thú cưng, hãy liên lạc với Tenants Union để nhờ họ hướng dẫn.

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.