

Tăng tiền thuê nhà

Nếu chủ nhà muốn tăng tiền thuê nhà trong thời hạn của thỏa thuận thuê nhà (đôi khi gọi là 'giao kèo'), họ phải gửi/trao cho quý vị giấy thông báo đúng mẫu và hiện có một số giới hạn về việc tiền thuê nhà có thể tăng vào lúc nào và tăng bao nhiêu.

Chủ nhà không được phép tăng tiền thuê nhà trong thời hạn của thỏa thuận thuê nhà thời hạn cố định trừ khi có ghi rõ trong thỏa thuận. Điều đáng tiếc là thỏa thuận thuê nhà bình thường của đại diện địa ốc thường có ghi điều khoản này, do đó, điều quan trọng là quý vị đọc kỹ thỏa thuận trước khi ký tên. Nếu không đồng ý với điều khoản đó, quý vị nên tìm cách xóa bỏ nó trong thỏa thuận của mình. Thế nhưng, có khi chủ nhà hoặc đại diện địa ốc nhất định đòi phải bao gồm điều khoản này trong thỏa thuận.

Thông báo

Quý vị không thể bị tăng tiền thuê nhà hơn một lần trong mỗi 6 tháng. Quy định này được áp dụng cho cả thỏa thuận thuê nhà định kỳ (có nghĩa là từng tháng một) lẫn thỏa thuận thuê nhà thời hạn cố định mà theo thỏa thuận, tiền thuê nhà có thể tăng trong khoảng thời gian nhất định. (Nếu trong thỏa thuận thuê nhà thời hạn cố định có điều khoản cho phép tăng tiền thuê nhà nhiều lần trong khoảng thời gian 6 tháng, thỏa thuận này không có giá trị.)

Chủ nhà phải gửi/đưa cho quý vị giấy thông báo 60 ngày về việc tăng tiền thuê nhà và họ phải sử dụng đúng mẫu đơn. Nếu gửi thông báo qua đường bưu điện, họ phải dự trừ thêm 2 ngày làm việc để giấy thông báo kịp tới tay quý vị

Giấy thông báo chỉ có thể được sử dụng để tăng tiền thuê nhà một lần và giấy này phải báo cho quý vị biết là trong vòng 30 ngày quý vị có quyền làm đơn yêu cầu Consumer Affairs Victoria xúc tiến điều tra việc tăng tiền thuê nhà nếu quý vị cho rằng số tiền thuê nhà tăng lên này là quá đáng.

Nếu giấy thông báo tăng tiền thuê nhà không hội đủ tất cả điều kiện này, giấy thông báo đó không có giá trị và quý vị không phải trả tiền thuê nhà theo giá đã tăng. Nếu nhận được giấy thông báo tăng tiền thuê nhà mà quý vị cho rằng có thể giấy đó không có giá trị, xin quý vị liên lạc với Tenants Union để nhờ hướng dẫn.

Tranh cãi việc tăng tiền thuê nhà

Nếu cho rằng tiền thuê nhà tăng quá cao, quý vị có thể yêu cầu thanh tra viên của Consumer Affairs Victoria đến xem căn nhà và thẩm định số tiền thuê nhà tăng như thế có hợp lý hay không. Quý vị phải viết thư yêu cầu trong vòng 30 ngày sau khi nhận được giấy thông báo.

Xin gửi thư yêu cầu của quý vị về:

The Director
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123
Melbourne VIC 3001

Thanh tra sẽ xem tình trạng căn nhà, các tiện ích và bất kỳ dịch vụ nào được cung cấp cho căn nhà và so sánh tiền thuê của căn nhà này với những căn nhà tương tự trong cùng khu vực. Trong cuộc thanh tra, quý vị nên chỉ ra bất kỳ điều gì có thể chứng minh cho việc quý vị nghĩ rằng tiền thuê nhà tăng quá đáng, chẳng hạn như tình trạng căn nhà, những trở ngại vì vị trí căn nhà và bất kỳ tiện ích hoặc dịch vụ nào do quý vị tự lo thay vì chủ nhà.

Nếu thanh tra viên không cho rằng tiền thuê nhà quá cao, quý vị nên cân nhắc xem liệu có nên xin bản báo cáo của thanh tra viên hay không. Nên nhớ chủ nhà cũng có quyền xin bản báo cáo đó và nếu trong bản báo cáo ghi rằng tiền thuê nhà có thể tăng thêm nữa, điều này có thể khuyến khích chủ nhà tăng thêm tiền thuê nhà trong tương lai.

Nếu thanh tra viên cho rằng tiền thuê nhà quá cao, thông thường họ sẽ tìm cách thương lượng với chủ nhà hoặc đại diện địa ốc để đạt được một khoản tiền nhà công bằng hơn.

Nếu thanh tra viên cho rằng tiền thuê nhà quá cao và họ không thể thương lượng được một khoản tiền nhà công bằng, họ phải gửi cho quý vị bản báo cáo. Một khi nhận được bản báo cáo, quý vị có thể nộp đơn lên Victorian Civil and Administrative Tribunal xin án lệnh không cho phép tăng tiền thuê nhà. Quý vị phải làm đơn trong vòng 30 ngày sau khi nhận được bản báo cáo của thanh tra viên.

tiếp theo ở mặt kia.....



TENANTS UNION
of Victoria Ltd

Nếu Tòa Tài phán quyết định tiền thuê nhà tăng là quá đáng, Tòa có thể ra lệnh cho chủ nhà không được tăng tiền thuê nhà hoặc được tăng ít hơn. Tòa Tài phán cũng có thể ấn định khoảng thời gian (đến 12 tháng) chủ nhà không được phép tăng tiền thuê nhà. Tuy nhiên Tòa Tài phán chỉ ban hành những án lệnh này nếu khoản tiền thuê nhà dự định tăng sẽ khiến cho tiền thuê nhà của quý vị cao hơn nhiều so với những căn nhà tương tự trong vùng.

Nếu khoản tiền thuê nhà tăng được áp dụng trước khi vụ việc của quý vị được Tòa Tài phán phân xử, quý vị nên trả tiền thuê nhà theo giá mới cho đến khi có phán quyết của Tòa Tài phán. Nếu phán quyết của Tòa Tài phán thuận lợi cho quý vị, khi ấy Tòa có thể ra lệnh chủ nhà trả lại bất kỳ số tiền thuê nhà tăng nào mà quý vị đã trả cho họ.

Giảm bớt dịch vụ hoặc tiện ích

Nếu chủ nhà giảm bớt bất kỳ dịch vụ hoặc tiện ích nào được cung cấp cho căn nhà (thí dụ như đóng cửa phòng giặt chung) mà không bớt tiền thuê nhà, quý vị có thể yêu cầu Consumer Affairs Victoria viết báo cáo xem quý vị có nên được bớt tiền thuê nhà hay không. Nếu bản báo cáo thuận lợi cho quý vị, quý vị có thể nộp đơn lên Tòa Tài phán xin án lệnh bớt tiền thuê nhà.

Thương lượng với chủ nhà

Quý vị nên tìm cách thương lượng với chủ nhà hoặc đại diện địa ốc về khoản tiền thuê nhà họ muốn tăng. Có khi họ sẵn lòng tăng ít hơn, đặc biệt nếu quý vị là người thuê nhà lâu năm và đáng tin cậy bằng không có lẽ quý vị phải dọn ra vì số tiền thuê nhà tăng.

Nếu có bản báo cáo của thanh tra viên, quý vị cũng có thể nhờ đó tìm cách thương lượng với chủ nhà hoặc đại diện địa ốc để khỏi phải thực hiện bước tiếp theo là đưa vụ việc ra trước Tòa Tài phán. Quý vị phải nhớ bất kỳ thỏa thuận nào đã đạt được cũng đều phải làm giấy tờ và có chữ ký của quý vị và chủ nhà hoặc đại diện.

Khước từ trả khoản tiền thuê nhà tăng

Nếu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc gửi/đưa cho quý vị giấy thông báo tăng tiền thuê nhà hợp lệ và quý vị không chịu trả theo giá này, quý vị sẽ trả thiếu tiền thuê nhà (có nghĩa là thiếu tiền thuê nhà). Khi quý vị trả thiếu tiền thuê nhà 14 ngày, chủ nhà hoặc đại diện địa ốc có thể gửi/đưa cho quý vị '14-day Notice to Vacate' (Thông báo Yêu cầu Dọn Ra trong 14 Ngày) và nộp đơn lên Tòa Tài phán xin án lệnh đuổi nhà quý vị. Quý vị sẽ có cơ hội trình bày sự việc của mình trước Tòa Tài phán nhưng luôn luôn có khả năng là quý vị sẽ bị đuổi nhà. Muốn biết thêm thông tin, xin xem tờ thông tin **Avoiding eviction for rent arrears** hoặc liên lạc với Tenants Union (Công đoàn Người thuê nhà).

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