

Những gì bạn cần biết về việc sửa chữa và bảo trì cho căn nhà mà bạn đang thuê?

Trước tiên, người thuê phải giữ gìn căn nhà cho sạch sẽ và không làm hư hại gì cả.

Người thuê có trách nhiệm về các duy trì đơn giản trong nhà, chẳng hạn như:

- thay bóng đèn
- thay pin cho máy báo động khói
- cắt cỏ.

Người thuê phải báo cho chủ nhà hoặc đại lý nếu căn nhà có gì hư hại cần được sửa chữa.

Chủ nhà phải duy trì căn nhà trong tình trạng được sửa chữa thỏa đáng – dựa theo tuổi căn nhà và số tiền thuê nhà.

Có hai loại sửa chữa – khẩn cấp và không khẩn cấp.

### Sửa chữa khẩn cấp

Sửa chữa khẩn cấp là loại phải được giải quyết nhanh chóng.

Ví dụ như:

- bếp hoặc lò nấu bị hư
- hệ thống nước nóng không hoạt động
- ống nước bị bể
- bồn cầu bị nghẽn
- hư điện hoặc rò rỉ khí đốt

Bạn phải báo cho đại lý hoặc chủ nhà biết ngay nếu nhà có hư hại cần được sửa chữa khẩn cấp. Họ có trách nhiệm phải sửa chữa vấn đề đó.

Nếu bạn không thể liên lạc chủ nhà hoặc đại lý hoặc họ không sửa chữa vấn đề đó trong vòng thời hạn hợp lý, bạn có thể mượn một người thợ chuyên nghiệp tới sửa chữa rồi bạn tự trả tiền.

Bạn có thể đòi lại khoản tiền này từ chủ nhà trong vòng 14 ngày –

- nếu việc sửa chữa tốn chưa tới \$1.000
- bạn không phải là người gây ra hư hại đó
- bạn đã cho chủ nhà hoặc đại lý một thời hạn hợp lý để sửa chữa
- người thợ chuyên nghiệp có đưa bản báo cáo vấn đề cho bạn cùng với một biên nhận đã lấy tiền.

### Các sửa chữa không khẩn cấp thì sao?

Các sửa chữa không khẩn cấp là những loại hư hại không cần phải sửa ngay. Ví dụ như, tủ nhà bếp bị hư hoặc kính cửa sổ bị nứt.

Bạn hãy viết thư cho chủ nhà hoặc đại lý để nêu ra những gì cần được sửa và bạn muốn họ gửi người đến sửa vào khi nào.

Nên nhớ rằng, các sửa chữa không khẩn cấp có thể không được giải quyết nhanh chóng như loại sửa chữa khẩn cấp. Hãy gửi thư nhắc chủ nhà hoặc đại lý nếu cần.

Bạn đừng tự thu xếp hoặc trả tiền cho ai đó làm những việc sửa chữa không khẩn cấp, trừ khi chủ nhà hoặc đại lý có viết thư đồng ý sẽ trả tiền cho việc đó.

Để tránh những bất đồng sau này, bạn hãy ghi ra những vấn đề nào mà bạn đã báo cáo cho chủ nhà hoặc đại lý, và giữ một bản.

Bạn vẫn phải trả tiền thuê nhà cho dù chủ nhà hoặc đại lý không sửa chữa các hư hại.

Nếu bạn ngưng trả tiền nhà, có nghĩa là bạn vi phạm hợp đồng thuê. Chủ nhà có thể yêu cầu bạn phải trả nhà.

Bạn có thể nộp đơn đến Consumer, Trader and Tenancy Tribunal (CTTT) (Tòa án về người Tiêu dùng, Buôn bán và Thuê nhà) nếu chủ nhà không chịu sửa chữa các hư hại.

### Các sửa đổi cho căn nhà thì sao?

Bạn luôn luôn phải yêu cầu chủ nhà cấp giấy phép trước khi bạn làm bất cứ thay đổi gì cho căn nhà.

Chủ nhà thường đồng ý đối với các thay đổi nhỏ nhặt – trừ khi họ có lý do chính đáng để từ chối.

Các thay đổi nhỏ nhặt gồm có:

- đính móc treo hình trên tường
- lắp khóa cửa sổ để an toàn cho trẻ em, hoặc
- lắp gắn tay vịn ở phòng tắm.

Nếu bạn đòi làm các thay đổi lớn lao cho căn nhà thì chủ nhà có thể không đồng ý. Ví dụ như – sơn bên trong hoặc bên ngoài nhà.

Nếu bạn làm các thay đổi mà không có giấy phép của chủ nhà, bạn có thể phải trả bồi thường hoặc bị đuổi nhà.

Muốn biết thêm chi tiết về quyền hạn và trách nhiệm của người thuê nhà, hãy xem trên trang mạng của Fair Trading ở địa chỉ [www.fairtrading.nsw.gov.au](http://www.fairtrading.nsw.gov.au) hoặc điện thoại số 13 32 20.

Nếu bạn cần thông dịch viên hãy gọi đến số 13 14 50.