



## คำแนะนำผู้เช่าบ้านสู่โควิด-19

เอกสารข้อเท็จจริงอันนี้ให้ข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับการเช่าบ้านในช่วงการระบาดของโรคโควิด-

129 ได้มีการนำการคุ้มครองผู้เช่าเป็นพิเศษให้มาเป็นส่วนหนึ่งของการเลื่อนกำหนดชำระหนี้การขับไล่ออกจากบ้านเช่าแห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์ (นิวเซาท์เวลส์ อีวิกชันส์ มอระอทธอริยม -NSW Evictions Moratorium) ตั้งแต่วันที่ 15 เมษายน ปี ค.ศ.2020 จนถึงวันที่ 15 ตุลาคม ปี ค.ศ. 2020 ถ้าไม่มีการเลื่อนกำหนดไปอีก

หากท่านได้รับผลกระทบด้วยปัญหาอย่างใดอย่างหนึ่งดังข้างล่างนี้ โปรดติดต่อขอคำปรึกษา และหน่วยงานที่เป็นกระบอกเสียงเกี่ยวกับการเช่าบ้านในท้องถิ่นของท่าน

จะค้นหาหน่วยงานบริการให้คำปรึกษาในท้องถิ่นของท่านได้ที่ [tenants.org.au](http://tenants.org.au) และกรอกรหัสไปรษณีย์ท่านลงในช่องขอคำปรึกษา **Get Advice**

คำปรึกษาฟรีและเก็บเป็นความลับ

ถาม.

มีความคุ้มครองอะไรบ้างระบุไว้ในการเลื่อนกำหนดชำระหนี้การขับไล่ออกจากบ้านเช่าแห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์ (นิวเซาท์เวลส์ อีวิกชันส์ มอระอทธอริยม NSW Evictions Moratorium) ข้าพเจ้าจะโดนขับไล่ออกจากบ้านเช่าได้หรือไม่

ตอบ. ในรัฐนิวเซาท์เวลส์มีข้อบังคับเรื่องการการขับไล่ออกในกรณีที่ท่านค้างชำระค่าเช่าเนื่องมาจาก โควิด-19 ให้ตรวจสอบว่าท่านมีสิทธิดังข้างล่างนี้หรือไม่

หากท่านค้างชำระค่าเช่าจากวันที่ 14 มิถุนายน และเจ้าของบ้านต้องการขับไล่ท่านออกจากบ้าน

พวกเขาต้องยื่นใบสมัครไปยังศาลพลเรือนและการตุลาการและแห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์ (เดอะนิวเซาท์เวลส์ ซิวีล แอนด์ แอดมินนิสเตรทิฟ ไตรบินัล-the NSW Civil and Administrative Tribunal)

พวกเขาต้องแสดงให้เห็นว่าได้มีการเจรจาต่อรองการลดค่าเช่ากับท่านอย่างเป็นทางการผ่านการพิจารณาของหน่วยงานการค้ายุติธรรม (แฟร์เทรดดิ้ง-Fair Trading) (ดูคำถามที่ 3 ข้างล่างนี้) และว่ากรณีของท่านนั้นยุติธรรมและเหมาะสม

ถ้าท่านไม่ได้ค้างชำระค่าเช่า เจ้าของบ้านยังสามารถจะขับไล่ท่านออกจากบ้านด้วยเหตุผลอื่นๆ ได้

อย่างไรก็ตามท่านอาจมีสิทธิต่อเวลาการแจ้งเรื่องให้ทราบล่วงหน้า 90 วันซึ่งก็ขึ้นกับเหตุผลในการขับไล่ออก แต่การต่อเวลาแจ้งเรื่องล่วงหน้านี้ใช้กับทุกคน

ถาม. ข้าพเจ้าได้รับการคุ้มครองจากการขับไล่นี้หรือไม่

**ตอบ.**ท่านจะมีสิทธิได้รับการคุ้มครองนี้หากว่ารายได้ในครัวเรือนถูกลดลงไป 25% หรือเกินกว่านั้นเนื่องจากท่านหรือสมาชิกในครัวเรือนที่จ่ายค่าเช่าได้ได้กระทำได้

- สูญเสียรายได้ หรือตกงานเนื่องจากโควิด-19
- ต้องหยุดทำงานหรือ ลดชั่วโมงทำงานเนื่องการเจ็บป่วยเพราะ โควโรนาไวรัส หรือต้องรับผิดชอบเป็นผู้ดูแลคนป่วย

**ถาม. ข้าพเจ้าต้องจ่ายค่าเช่าหรือไม่**

**ตอบ.**

การใช้มาตรการการเลื่อนกำหนดชำระหนี้การจับไล่ออกจากบ้านเช่าแห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์ไม่ได้หมายความว่าท่านสามารถจะงดจ่ายค่าเช่าบ้านหรือจะจ่ายค่าเช่าน้อยลงได้โดยอัตโนมัติถ้าท่านมีความลำบากในการจ่ายค่าเช่าขอให้ยังคงจ่ายค่าเช่าต่อไปให้มากที่สุดเท่าที่สามารถทำได้ และเขียนจดหมายไปเจรจาขอให้เจ้าของบ้านหรือเอเจนต์ลดค่าเช่าในทันที ถ้าท่านมีสิทธิดังกล่าว(ดังข้างบน)เจ้าของบ้านจำเป็นต้องเจรจากับท่านก่อนที่จะจับไล่ท่านออกไปจากบ้านเพราะค้างชำระค่าเช่า

ลักษณะการลดราคาค่าเช่าที่ท่านจะเจรจาสามารถจะเป็นการขอเว้นจ่าย หรือการยืดเวลาจ่ายหรือเป็นการผสมผสานกันทั้งสองแบบ

- การขอลงเว้นจ่ายค่าเช่าเป็นตรงที่ว่าเจ้าของบ้านตกลงว่าท่านไม่ต้องจ่ายค่าเช่าทั้งหมด หรือ ตัดให้จ่ายบางส่วนของค่าเช่า
- การเลื่อนจ่ายค่าเช่าเป็นตรงที่ว่าเลื่อนวันที่กำหนดของการจ่ายค่าเช่าหรือการจ่ายจำนวนบางส่วนของค่าเช่าไปในตอนหลัง

ขอให้คิดให้รอบคอบเกี่ยวกับข้อเสนอของการเลื่อนจ่ายค่าเช่าและดูว่าท่านสามารถจะจ่ายคืนส่วนที่ติดค้างย้อนหลังได้ในอนาคตหรือไม่

ถ้าท่านตกลงกับการเลื่อนจ่ายก็ขอให้เจรจาระบุแน่นอนลงไปถึงแผนการจ่ายคืนที่เหมาะสมตลอดจนวันที่ที่จะเริ่มสำหรับแผนนี้

ขอให้ระวังตัวถึงข้อกฎหมายต่างๆซึ่งอาจจะแตกต่างกันไปตามแต่ประเภทของบ้านพัก เช่น บ้านกลุ่มสังคม บ้านราคาประหยัด บ้านพักจ่ายค่ากินอยู่ และบ้านแบ่งเช่า ขอให้ไปขอคำปรึกษาถ้าไม่แน่ใจเรื่องประเภทของข้อตกลงที่มีมา

**ถาม. จะเป็นอะไรไปหรือไม่ถ้าข้าพเจ้าจะเลิกเช่าเร็วขึ้น**

**ตอบ.**

ถ้าท่านมีสัญญาเช่าต่อเนื่องที่ไม่กำหนดวันที่หยุดเช่าไว้ท่านก็สามารถจะเลิกเช่าได้โดยการเขียนจดหมายไปแจ้งให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 21 วัน

ถ้าหากท่านมีสัญญาเช่าที่กำหนดวันที่เลิกเช่าไว้แล้วท่านต้องการจะย้ายออกก่อนครบวันที่กำหนดไว้

ท่านอาจต้องจ่ายค่าเลิกสัญญา หรือจ่ายค่าชดเชยค่าเสียหายในการเลิกสัญญาก่อนกำหนด

อย่างไรก็ตามหากท่านประสบความลำบากด้านการเงินเนื่องจาก โควิด-19

และได้พยายามจะมีการเจรจาต่อรองค่าเช่ากับเจ้าของบ้านหลายครั้งแล้วแต่ไม่สำเร็จ  
ท่านก็สามารถจะยื่นเรื่องไปยังเอ็นซีเอที NCAT (ดังข้างล่าง) เพื่อจะขอลดค่าเช่าสัญญาให้เหลือสูงสุดไม่เกินค่าเช่า 2  
สัปดาห์

**ถาม. ข้าพเจ้าจะเสียประวัติเนื่องจากการค้างชำระค่าเช่าหรือไม่**

**ตอบ.** มีข้อห้ามที่คุ้มครองผู้เช่าบ้านไว้จากการโดนขึ้นบัญชีเสียประวัติในการเช่าบ้าน  
ในกรณีค้างชำระค่าเช่าบ้านและสมาชิกในครัวเรือนของท่านหนึ่งคนหรือมากกว่านั้นที่เป็นผู้จ่ายค่าเช่าบ้านมีรายได้รวมกัน  
ต่อสัปดาห์ลดลง 25% หรือเกินกว่านั้นเนื่องจากโควิด-19

**ถาม. เอเยนต์หรือเจ้าของบ้านสามารถจะอนุญาตให้คนอื่นเข้ามาตรวจดูบ้านเพื่อจะขายหรือให้เช่าได้หรือไม่**

**ตอบ. ได้**

อย่างไรก็ตามถ้าเอเยนต์หรือเจ้าของบ้านจะนำคนอื่นเข้ามาในบ้านท่านต้องมีการปฏิบัติตามข้อบังคับด้านสุขภาพแห่ง  
รัฐนิวเซาท์เวลส์ ขอให้ตรวจสอบคำสั่งและข้อบังคับด้านสาธารณสุขได้ที่: URL

**ถาม. ข้าพเจ้าจะต้องอนุญาตให้ใครเข้ามาซ่อมแซมอะไรต่างๆหรือไม่**

**ตอบ.** เจ้าของบ้านหรือเอเยนต์

หรือใครอีกคนที่ได้รับมอบอำนาจโดยเจ้าของบ้านสามารถจะเข้ามาในบ้านเพื่อทำงานที่ค้างไว้ต่อหรือประเมินสิ่งจำเป็นใน  
นการซ่อมแซมที่ไม่เร่งด่วนได้โดยไม่จำเป็นต้องได้รับอนุญาตจากท่านทราบเท่าที่เขาแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นเวลา 2  
วันก่อนทุกครั้ง อย่างไรก็ตามต้องมีการปฏิบัติตามข้อบังคับด้านสาธารณสุขแห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์อีกด้วย

**ถาม. ข้าพเจ้าเช่าบ้านไว้ในออสเตรเลียแต่ไม่สามารถจะกลับเข้ามาอยู่เนื่องจากคำสั่งห้ามเดินทางเข้ามา  
จะทำอะไรได้บ้างในเกี่ยวกับเรื่องค่าเช่า**

**ตอบ.** ถ้าท่านต้องการจะเก็บบ้านไว้สำหรับคอนกลับมาก็ต้องหาวิธีจ่ายค่าเช่าบางส่วนบ้าง

ท่านอาจจะสามารถเจรจาท่องกับเจ้าของบ้านแต่พวกเขาไม่มีข้อผูกมัดที่จะเก็บบ้านไว้ให้ท่าน

อีกวิธีหนึ่ง ถ้าท่านต้องการจะเลิกสัญญาเช่าเร็วขึ้นก็อาจต้องจ่ายค่าเลิกสัญญาหรือค่าชดเชยความเสียหาย( ดู  
'การงดสัญญาเช่าเร็วขึ้น' ดังข้างบน)

ถ้าท่านมีข้อสัญญากับทางหมู่บ้านพักอาศัยในบริเวณมหาวิทยาลัย University Campus Living Village หรือ  
ผู้จัดบ้านให้เช่าเช่น อีกลู-Iglu หรือเออบานเนสต์— Urbanest หรือ

ท่านกำลังเช่าส่วนตัวจากเจ้าของบ้านเองแต่ไม่มีสิทธิสำหรับการคุ้มครอง (ดังข้างต้น)

ท่านยังสามารถพยายามเจรจาท่องกับเจ้าของบ้านเพื่อขอลดค่าเช่าบ้านช่วงอยู่นอกประเทศออสเตรเลีย

**ขอให้รู้ชัดถึงสิทธิต่างๆของท่านเกี่ยวกับเจ้าของต่างๆของท่านที่เก็บไว้ในตัวบ้าน**

ขอให้ระวังถึงกฎที่แตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับผู้จัดบ้านให้เช่าของท่าน

ถาม. ข้าพเจ้าเป็นนักเรียนนานาชาติกำลังพักอาศัยอยู่ในประเทศออสเตรเลีย

ไม่สามารถออกไปนอกประเทศได้และถูกขับไล่ออกจากบ้านเช่า มีความช่วยเหลืออะไรให้แก่ข้าพเจ้าบ้าง

ตอบ. ถ้าท่านเป็นนักเรียนนานาชาติซึ่งถูกกักตัวไว้ในออสเตรเลียเนื่องจากโควิด-19

และถูกขับไล่ออกหรือกำลังจวนจะถูกขับไล่ออกจากบ้านเช่า ท่านอาจจะมีสิทธิได้ที่พักวิฤติแบบชั่วคราว

ขอให้โทรศัพท์สายด่วนของบริการรัฐนิวเซาท์เวลส์-Service NSW หมายเลข 13 77 88 เพื่อขอข้อมูลเพิ่มเติม

ถาม. ข้าพเจ้ามีวิธีอย่างไรจะยื่นใบสมัครไปยังศาลพลเรือนและการตุลาการและแห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์ (เดอะนิวเซาท์เวลส์ ซิววิล แอนด์ แอดมินนิสเตรทีฟ ไซริบิวแนล- the NSW Civil and Administrative Tribunal)

ตอบ. ถ้าท่านต้องการจะยื่นเรื่องไปยังศาลนี้ท่านสามารถจะสมัครออนไลน์ได้ ( ncat.nsw.gov.au ) ค่าสมัคร 51 เหรียญ

หรือ 13 เหรียญถ้าท่านกำลังได้รับเงินช่วยเหลือเต็มทีถาวรหรือเงินช่วยเหลืออื่นจากรัฐบาล

ขณะนี้ศาลนี้จัดการได้สวนคดีทางโทรศัพท์

ถ้าท่านไม่สบายก็สามารถจะใช้ใบรับรองแพทย์ของท่านไปยื่นขอให้ศาลเลื่อนการได้สวนได้

ถาม. ข้าพเจ้าจะหาข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ไหนบ้าง

ตอบ. มีข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเช่าบ้านและโควิด-19 ที่ [tenants.org.au/covid19/guide](https://tenants.org.au/covid19/guide)

For free tenancy advice, call your local Tenants' Advice and Advocacy Service:

**SYDNEY:**

• Eastern 9386 9147  
• Inner 9698 5975  
• Inner West 9559 2899  
• Northern 9559 2899  
• Southern 9787 4679  
• South West 4628 1678  
• Western 8833 0933

**REGIONAL:**

• Blue Mountains 4704 0201  
• Central Coast 4353 5515  
• Hunter 4969 7666  
• Illawarra Sth Coast 4274 3475  
• Mid Coast 6583 9866  
• Northern Rivers 6621 1022  
• Northwest NSW 1800 836 268  
• Southwest NSW 1300 483 786

**ABORIGINAL:**

• Sydney 9833 3314  
• West NSW 6881 5700  
• South NSW 1800 672 185  
• North NSW 1800 248 913

**WEBSITE:** [tenants.org.au](https://tenants.org.au)

**NSW FAIR TRADING:** 13 32 20

This factsheet is intended as a guide to the law and should not be used as a substitute for legal advice. It applies to people who live in, or are affected by, the law as it applies in New South Wales, Australia. ©Tenants' Union of NSW



**TENANTS' UNION**  
OF NEW SOUTH WALES