



สิทธิต่าง ๆ ของผู้เช่าบ้าน

ข้อแนะนำสู่สิทธิต่าง ๆ ของท่านในฐานะผู้เช่าบ้าน ในรัฐนิวเซาท์เวลส์

พระราชบัญญัติการเช่าที่พักอาศัยแห่งปี ค.ศ. 2010

เป็นกฎหมายที่ระบุถึงสิทธิและความรับผิดชอบต่างๆที่พึงมีของท่านในฐานะผู้เช่าบ้าน

ศาลฝ่ายบริหารและการพลเรือนแห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์ (The NSW Civil and Administrative Tribunal

เดอะนิวเซาท์เวลส์ซีวิลแอนด์แอดมินิสเตรทีฟไทรบิวแนล)

พิจารณาโต้สวนกรณีพิพาทต่างๆระหว่างเจ้าของบ้านเช่าและผู้เช่าบ้านทั้งหลายภายใต้กฎหมายนี้

การย้ายเข้า

สิทธิต่าง ๆ ของท่าน

- จะได้รับสำเนาข้อสัญญาเช่าที่พักอาศัย ซึ่งเจ้าของบ้านเช่าทั้งหมดทุกคนต้องใช้แบบฟอร์มสัญญาอันเป็นมาตรฐานเดียวกันในการทำสัญญาผูกมัดที่ถูกต้องตามกฎหมาย
- จะได้รับรายงานสภาพของสถานที่เช่าที่เจ้าของบ้านกรอกไว้ให้ก่อนแล้ว
- จะต้องชำระค่าเช่าบ้านล่วงหน้าเป็นจำนวนไม่มากเกินไปกว่า 2 สัปดาห์
- ต้องมีการนำเงินค้ำมัดจำซึ่งเป็นจำนวนไม่ควรเกินกว่าค่าเช่า 4 สัปดาห์ไปยื่นให้เก็บไว้ที่หน่วยงานการค้าอย่างยุติธรรมแห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์ (NSW Fair Trading นิวเซาท์เวลส์แฟร์เทรดดิ้ง)
- จะได้รับการส่งมอบสถานที่เช่าของท่านรวมทั้งบริเวณกลางแจ้งในสภาพที่สะอาดปลอดภัยพอสมควร

อย่าลืมความรับผิดชอบต่าง ๆ ของท่าน

- มอบสำเนารายงานสภาพบ้านพร้อมข้อวิจารณ์ท่านคืนไปให้เจ้าของบ้านไม่เกิน 7 วันนับจากวันได้รับกุญแจต่างๆ รายงานสภาพสถานที่เช่าเป็นหลักฐานที่สำคัญถ้าจะมีข้อพิพาทเกี่ยวกับเรื่องเงินค้ำมัดจำในตอนครบสัญญา

ระหว่างการเช่าของท่าน

สิทธิต่าง ๆ ของท่าน

- จะได้รับใบเสร็จต่างๆถ้าท่านชำระเงินไม่ว่าจะจ่ายเงินโดยตรงหรือให้เป็นเช็ค
- จะได้ใช้ประโยชน์โดยเฉพาะของสถานที่เช่าอย่างมีความสุขสงบ
- จะมีความมั่นคงและความปลอดภัยพอสมควร
- จะได้รับการจัดการซ่อมแซมสิ่งจำเป็นตามกำหนดที่เหมาะสม
- จะได้รับการแจ้งล่วงหน้าเมื่อเจ้าของบ้านอยากมาเยี่ยมบ้าน ถ้าไม่ใช้การซ่อมแซมฉุกเฉินท่านควรได้รับการแจ้งล่วงหน้า 2 วันก่อนจะมีการเข้ามาซ่อมแซมใดๆ และก่อนการเปิดบ้านให้คนมาสำรวจชมก็จะต้องมีการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า 7 วัน
- การเพิ่มค่าเช่าต้องเป็นตามที่ระบุไว้ในสัญญาหรือตามแจ้งให้ทราบล่วงหน้าอย่างเหมาะสม ท่านสามารถจะโต้แย้งการเพิ่มค่าเช่าได้แต่ต้องยื่นใบสมัครไปยังศาลฝ่ายบริหารและการพลเรือนแห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์ (The NSW Civil and Administrative Tribunal เดอะนิวเซาท์เวลส์ซีวิลแอนด์แอดมินิสเตรทีฟไทรบิวแนล) ภายใน 30 วันนับจากวันได้รับการแจ้งเรื่อง

อย่าลืมความรับผิดชอบต่างๆของท่าน

- ชำระค่าเช่าให้ตรงเวลา
- ทำการดูแลรักษาสถานที่เช่าอย่างดี
- รายงานถึงสิ่งจำเป็นที่ต้องซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาให้คงอยู่ในสภาพดี
- ชำระบิลค่าสาธารณูปโภคต่างๆ
- ไม่ทำการเปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมใดๆโดยไม่ได้รับคำอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากเจ้าของบ้าน
- ไม่เปลี่ยนกุญแจใดๆโดยไม่ได้รับคำอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากเจ้าของบ้าน
- ไม่รบกวนความสงบ ความสุขสบาย หรือความเป็นส่วนตัวของเพื่อนบ้านทั้งหลาย
- ไม่ใช้สถานที่เพื่อประกอบกรใดๆที่ผิดกฎหมาย
- ขอเอาคำอนุญาตจากเจ้าของบ้านเป็นลายลักษณ์อักษรให้ได้ก่อนจะทำการเปลี่ยนแปลงข้อตกลงใดๆที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การให้แบ่งเช่า หรือการโอนการเช่าของท่านไปให้ใครอื่น

การออกจากบ้านเช่า

สิทธิต่างๆของท่าน

- จะต้องได้รับการแจ้งให้เลิกการเช่าเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างถูกต้อง เจ้าของบ้านต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า 14 วันถ้าหากท่านไม่ปฏิบัติข้อตกลงในสัญญา (เช่น ท่านค้างชำระค่าเช่า 14 วัน)
- ถ้าสัญญาระบุวันที่สิ้นสุดลงไว้แน่นอน ในกรณีที่เจ้าของบ้านต้องการให้ท่านออกไปจากที่เช่าก็ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า 30 วันก่อนจะถึงวันที่ระบุไว้แล้ว 90 วันหลังจากวันนั้นถึงจะต้องมีการแจ้งยกเลิกสัญญาการเช่า

อย่าลืมความรับผิดชอบต่างๆของท่าน

- ตอนจะออกไปจากสถานที่เช่าต้องแจ้งล่วงหน้าให้ถูกต้อง ท่านต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า 14 วันในการจะเลิกสัญญาตามกำหนดที่ระบุไว้ ถ้าท่านต้องการจะออกไปก่อนกำหนดเวลาที่ระบุไว้ท่านอาจต้องจ่ายเงินจำนวนหนึ่งให้แก่เจ้าของบ้าน จะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า 21 วันเพื่อจะยกเลิกสัญญาก่อนระยะเวลาที่กำหนดต่อเนื่องไว้

- รักษาสภาพสถานที่ไว้ให้เหมือนเดิมอย่างตอนที่เข้ามาเช่า ยกเว้นแต่พวกร่องรอยสึกหรออย่างปกติธรรมดา

ศาลฝ่ายการบริหารและ พลเรือนแห่งรัฐนิวเซ้าธ์ เวลส์ (The NSW Civil and Administrative Tribunal เดอะนิวเซ้าธ์เวลส์ซีวิลแอนด์แอด มินิสเตรทิฟไทรบิวแนล)

ศาลนี้พิจารณาได้ส่วนกรณีพิพาทต่างๆระหว่างเจ้าของบ้านเช่าและผู้เช่าบ้านทั้งหลาย

ถ้าท่านกับเจ้าของบ้านไม่สามารถจะหาข้อตกลงกันได้ก็ให้ท่านยื่นใบสมัครไปยังศาลนี้ให้ออกหมายใช้อำนาจช่วยกำกับสิทธิต่างๆของท่าน

ทางศาลจะทำการตัดสินคดีของท่านไปตามข้อกฎหมาย

เจ้าของบ้านเช่าไม่สามารถจะไล่ออกจากบ้านทางศาลนี้เท่าที่นั่นที่สามารถจะทำได้

ข้อแนะนำ

- เริ่มแรกให้อ่านสัญญาเช่าที่พักอาศัยของท่าน ถ้าไม่เข้าใจก็ให้ไปหาที่ให้ความช่วยเหลือ
- ให้บอกเจ้าของบ้านหรือเอเยนต์ของเจ้าของบ้านถึงปัญหาต่างๆทุกอย่างและบอกพวกเขาถึงสิ่งที่ท่านต้องการ ท่านต้องเขียนจดหมายถึงพวกเขาเพื่อยืนยันทุกอย่างในสิ่งที่พูดออกไปหรือสิ่งที่ตกลงกัน อย่าลืมว่าเอเยนต์ทำงานให้กับเจ้าของบ้าน
- ให้เก็บเอกสารเกี่ยวข้องกับสิ่งที่เกิดขึ้นระหว่างท่านกับเจ้าของบ้านหรือเอเยนต์ รวมทั้งเวลาเมื่อไหร่ที่ท่านพูดอะไรออกไปแต่ละอย่าง เก็บสำเนาเอกสารต่อไปนี้เป็นชุดของท่านเอง
 - สัญญาเช่าที่พักอาศัย
 - รายงานสภาพสถานที่
 - ใบเสร็จทั้งหมดของค่าเช่าและเงินค้ำมัดจำ
 - จดหมาย อีเมล และเอกสารที่เป็นลายลักษณ์อักษรต่างๆ

- อย่าเซ็นชื่อลงในแบบฟอร์มเปล่าหรือเอกสารใดๆที่ไม่เข้าใจโดยอัตโนมัติ
- ถ้าหากได้รับการแจ้งให้ไปฟังไตสวนของศาลควรจะไปร่วมทุกครั้งถึงแม้เจ้าของบ้านบอกว่าไม่จำเป็นจะต้องไปก็ตาม
- ให้จำไว้ว่าท่านจะโดนให้ออกจากบ้านได้ถ้าหยุดจ่ายค่าเช่าบ้าน การงดจ่ายค่าเช่าต่างๆไม่ก่อผลดี
- มีข้อเท็จจริงหลากหลายหัวข้อเรื่องไว้ให้หาอ่านได้ในเว็บไซต์ของเรา **tenants.org.au** เช่น การเริ่มการเช่า การขึ้นราคาค่าเช่า การซ่อมแซม การแบ่งเช่าบ้าน วิธีเข้าถึงและความเป็นส่วนตัว การสาธารณสุขประเภทต่างๆ และ การยกเลิกสัญญาเช่าโดยเจ้าของบ้าน

ความช่วยเหลือเพิ่มเติม

เว็บไซต์ : tenants.org.au

บริการให้คำปรึกษาและเป็นกระบอกเสียงแทนผู้เช่าบ้าน (**Tenants Advice and Advocacy Services**)

เทเน็นท์สเอ็ดไวส์แอนด์เอ็ดเวอะเคอะซีเซอร์วิสซีส):

โปรดติดต่อบริการให้คำปรึกษาและเป็นกระบอกเสียงแทนผู้เช่าบ้าน (**Tenants Advice and Advocacy Services**)

เทเน็นท์สเอ็ดไวส์แอนด์เอ็ดเวอะเคอะซีเซอร์วิสซีส) ในท้องถิ่นของท่านเพื่อรับบริการคำปรึกษาเกี่ยวกับการเช่าบ้านที่เป็นเอกเทศฟรี

เจ้าหน้าที่ยินดีจะเรียกสายกลับมาหาได้ถ้าหากท่านต่อสายทางไกล

ถ้าท่านจำเป็นต้องใช้ล่าม โปรดโทรศัพท์หมายเลข **131 450**

ข้อเท็จจริงฉบับนี้ได้รับการปรับให้ทันสมัยครั้งสุดท้ายในเดือนมกราคม ปีค.ศ. 2021

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

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