

# Οδηγός της RAHU για



1. Διεκδίκηση Εγγύησης
2. Εξώσεις
3. Αυξήσεις Ενοικίων
4. Επισκευές  
(Έκδοση Βικτώριας)

Η Ένωση Ενοικιαστών και Στέγασης [Renters And Housing Union] (RAHU) είναι η πρώτη και μεγαλύτερη ένωση ενοικιαστών και ενοίκων επισφαλούς στέγασης, διοικούμενη από τα μέλη της.

Οργανωνόμαστε συλλογικά για το δικαίωμα σε ασφαλή και σίγουρη στέγαση μέσω αυτο-υποστήριξης, εκπαίδευσης και υπεράσπισης, στην πρώτη γραμμή, των ατόμων που αντιμετωπίζουν έξωση.

Τα δικαιώματα των ενοικιαστών είναι τόσο ισχυρά όσο και η βούλησή μας να τα επιβάλουμε. Το να συζητάτε με τους συγκατοίκους σας, τους γείτονες, τους φίλους και άλλους συντρόφους για τα σχέδια, τις ανησυχίες και τις επιτυχίες σας, μας βοηθά όλους να γινόμαστε πιο δυνατοί

Μαζί μπορούμε:

- Να ενημερώνουμε και να ανταλλάσσουμε πληροφορίες σχετικά με τα δικαιώματα των ενοικιαστών μας
- Να υποστηρίζουμε και να υπερασπιζόμαστε ο ένας τον άλλον ενάντια στην εκμετάλλευση και την έξωση
- Να δημιουργήσουμε μια ισχυρή κοινότητα ενοικιαστών που θα εκπροσωπεί τα δικαιώματά μας για ασφαλή στέγαση για όλους

Για υποστήριξη μελών στείλτε email στη διεύθυνση:

[organise@rahu.org.au](mailto:organise@rahu.org.au)

Για γενικές πληροφορίες στείλτε email στη διεύθυνση:

[contact@rahu.org.au](mailto:contact@rahu.org.au)

[rahu.org.au/join](http://rahu.org.au/join)

Η RAHU πιστεύει ότι τα μέλη μας είναι ισχυρότερα όταν έχουμε πρόσβαση σε πολύτιμες και πρακτικές πληροφορίες σχετικά με τα δικαιώματά μας. Ωστόσο, αυτές είναι γενικές πληροφορίες μόνο και όχι νομικές συμβουλές.

Εάν χρειάζεστε νομικές συμβουλές, επικοινωνήστε με ένα κοινοτικό νομικό κέντρο.

# Εγγυήσεις

## Τι είναι η εγγύηση;

Η εγγύηση είναι μια εφάπαξ πληρωμή που κρατείται από την Αρχή Εγγυήσεων Μίσθωσης Κατοικιών [Residential Tenancies Bond Authority] (RTBA) σε καταπίστευμα ως ασφάλιση για τη μίσθωσή σας. Η εγγύησή σας δεν μπορεί να υπερβαίνει το ενοίκιο ενός μήνα για το συγκεκριμένο ακίνητο, εκτός εάν το ενοίκιό σας είναι πάνω από 900 δολάρια την εβδομάδα.

## Πώς διεκδικείτε να πάρετε πίσω την εγγυήσή σας;

**Ενοικίαση απευθείας από τον ιδιοκτήτη:** Εάν ενοικιάζετε απευθείας από τον ιδιοκτήτη, μπορείτε να αναλάβετε την επιστροφή της εγγύησης κατεβάζοντας μια συμπληρωμένη φόρμα Διεκδίκησης Εγγύησης [Bond Claim] για να υπογράψετε εσείς και ο ιδιοκτήτης πριν την προωθήσετε στην RTBA.

**Σημείωση:** Αποτελεί αδίκημα για έναν ιδιοκτήτη να ζητήσει ή να λάβει την υπογραφή σας σε φόρμα αίτησης επιστροφής εγγύησης εάν η αίτηση δεν προσδιορίζει το ποσό της εγγύησης που πρέπει να επιστραφεί και την κατανομή, εάν υπάρχει, της εγγύησης.

Εάν πρόκειται να επιστραφεί εξολοκλήρου η εγγύηση, βεβαιωθείτε ότι το ποσό της εγγύησης αναγράφεται στην ενότητα "Renter payment details" [Στοιχεία πληρωμής ενοικιαστή] πριν από την υπογραφή.

Εάν το ποσό της εγγύησης συμφωνηθεί να καταβληθεί στον ιδιοκτήτη, τότε η φόρμα Διεκδίκησης Εγγύησης πρέπει να υπογραφεί από τον ενοικιαστή όχι νωρίτερα από 7 ημέρες πριν από την ημερομηνία τερματισμού.

**Ενοικίαση μέσω Μεσιτικού Γραφείου:** Οι μεσίτες πρέπει να υποβάλλουν, να διεκδικούν και να μεταφέρουν ηλεκτρονικά τις εγγυήσεις των ενοικιαστών. Ο μεσίτης και οι ενοικιαστές θα πρέπει να συμφωνήσουν για τη διανομή της εγγύησης προτού ο μεσίτης υποβάλει διεκδίκηση της εγγύησης.

Μπορείτε να υποβάλετε αίτηση στην RTBA στο τέλος της μίσθωσης για αποδέσμευση ολόκληρης ή μέρους της εγγύησης, με ή χωρίς τη συγκατάθεση του ιδιοκτήτη.

Μπορείτε να υποβάλετε αίτηση για την αποδέσμευση της εγγυήσεώς σας πριν από τη λήξη της μίσθωσης. Εάν ο ιδιοκτήτης συμφωνεί, η RTBA αποδεσμεύει την εγγύηση 7 ημέρες πριν από τη λήξη της μίσθωσης.

## Τι γίνεται αν ο ιδιοκτήτης θέλει να διεκδικήσει την εγγύηση;

Ο ιδιοκτήτης έχει 14 ημέρες από τη στιγμή που είτε εσείς βγαίνετε από το ακίνητο είτε ο ιδιοκτήτης ενημερώνεται ότι το ακίνητο είναι πλέον άδειο.

Εάν ο ιδιοκτήτης δεν έχει συναινέσει στην πληρωμή της εγγύησης, ο ιδιοκτήτης έχει 14 ημέρες για να το αρνηθεί εγγειρόντας διεκδίκηση επί της εγγύησης. Συνήθως αυτό γίνεται για να διεκδικήσει από εσάς για ζημιές ή καθαρισμό. Η RTBA θα σας ειδοποιήσει με SMS και email και μπορείτε να θέσετε υπό αμφισβήτηση τη διεκδίκηση του ιδιοκτήτη εντός 7 ημερών.

Εάν οι ενοικιαστές δεν απαντήσουν στον σύνδεσμο εντός 7 ημερών, ο ιδιοκτήτης και οι ενοικιαστές θα λάβουν μια υπενθύμιση. Εάν δεν ληφθεί καμιά απάντηση εντός 14 ημερών, η διεκδίκηση της εγγύησης θα ακυρωθεί και η RTBA θα επιστρέψει την εγγύηση στους ενοικιαστές.

## Ποιοι είναι οι επιτρεπόμενοι λόγοι για διεκδίκηση της εγγύησης;

Οι ιδιοκτήτες μπορούν να επιχειρήσουν να διεκδικήσουν την εγγύηση για οτιδήποτε. Ωστόσο, μια εύλογη διεκδίκηση μπορεί να είναι:

- ζημιές που προκλήθηκαν στο ακίνητο από τους ενοικιαστές εκτός της εύλογης φθοράς,
- τυχόν αγαθά που έχουν κλαπεί ή δεν έχουν αναφερθεί στον ιδιοκτήτη ως απολεσθέντα από τους ενοικιαστές,
- το ακίνητο να είναι ακάθαρμο, εξαιρουμένης της εύλογης φθοράς,
- εγκατάλειψη του ακινήτου από τον ενοικιαστή,
- ένα ποσό ενοικίου που έχει συσσωρευτεί ως ληξιπρόθεσμο και δεν έχει καταβληθεί.

## Ο μεσίτης / ιδιοκτήτης περιμένει επαγγελματικό καθαρισμό πριν λάβω πίσω την εγγυήσή μου.

Τα συμφωνητικά μίσθωσης συχνά περιέχουν ρήτρες σχετικά με καθαρισμό με ατμό ή επαγγελματικές υπηρεσίες καθαρισμού. Οι ενοικιαστές υποχρεούνται να προσλάβουν επαγγελματίες καθαριστές μόνο εάν ο ιδιοκτήτης είχε καθαρίσει επαγγελματικά το ακίνητο αμέσως πριν μπείτε μέσα, σας το είπε και σας έδωσε την απόδειξη. Διαφορετικά, μπορείτε να αφήσετε το ακίνητο σε μια "εύλογα καθαρή" κατάσταση. Ο ιδιοκτήτης ή ο μεσίτης δεν μπορεί να σας ζητήσει να κάνετε περισσότερα από όσα ορίζει ο νόμος, ακόμη και αν βρίσκονται στο συμφωνητικό μίσθωσης.

Μπορείτε να ανατρέξετε στο αντίγραφο της αναφοράς κατάστασης που λάβατε κατά την έναρξη της μίσθωσης.

## Τι θεωρείται "εύλογη φθορά";

Η φυσιολογική φθορά του σπιτιού λόγω της κατοικίας του. Παραδείγματα περιλαμβάνουν ξεθωριασμένες κουρτίνες ή μοκέτες, γδαρμένα δάπεδα από το περπάτημα, ξεφλούδισμα / ραγίσματα στη μογοιά ή χαλαρούς μεντεσέδες ή λαβές.

**Απόσβεση:** Κάθε σταθερό αντικείμενο σε ένα σπίτι έχει μια αξία απόσβεσης. Παραδείγματα σταθερών αντικειμένων είναι τα ντουλάπια και οι πάγκοι. Μπορείτε να υπολογίσετε την ετήσια απόσβεση αφαιρώντας την "υπολειμματική" αξία από την τιμή αγοράς και διαιρώντας την με την ωφέλιμη ζωή του (τον αριθμό των ετών που χρησιμοποιείται). Ως πρόχειρος οδηγός, τα περισσότερα σταθερά αντικείμενα άνω των 10 ετών έχουν αξία απόσβεσης κάτω από 100 δολάρια.

## Ο μεσίτης / ιδιοκτήτης διεκδικεί μέρος της εγγυήσεώς μου για ζημιές. Τι μπορώ να κάνω;

Οι ιδιοκτήτες και οι μεσίτες συχνά διεκδικούν μέρος ή ολόκληρη την εγγύηση για ζημιές που μπορούν να θεωρηθούν εύλογη φθορά και συχνά δεν λαμβάνουν υπόψη την απόσβεση.

Το VCAT πρέπει να εξετάσει την εύλογη φθορά και την υποτιμημένη αξία του ντουλαπιού για να αποφασίσει εάν μέρος ή ολόκληρη η εγγύηση πρέπει να επιστραφεί στον ιδιοκτήτη.

## Περαιτέρω πηγές

RTBA: 1300 137 164 [rentalbonds.vic.gov.au](http://rentalbonds.vic.gov.au)

# Εξώσεις

## Τερματισμός & Έξωση

Η έξωση είναι μια επίσημη διαδικασία και απαιτεί χρόνο. Αυτό το έγγραφο είναι μια σύντομη αναφορά στη διαδικασία. Καλύπτει κυρίως τις έννομες εξώσεις.

## Notice to Vacate (NTV) [Ειδοποιητήριο Εκκένωσης] - Τα Ειδοποιητήρια Εκκένωσης δεν είναι ειδοποιητήρια εξώσεως!

Το Ειδοποιητήριο Εκκένωσης (NTV) είναι ένα έγγραφο που αποστέλλεται στον/στους ενοικιαστή/ές από τον ιδιοκτήτη ή τον μεσίτη. Το ειδοποιητήριο αυτό σας ζητά να αδειάσετε το ακίνητο και δίνει μια περίοδο εντός της οποίας ο ιδιοκτήτης θα ήθελε να συμβεί αυτό. Αυτό το ειδοποιητήριο δεν αποτελεί έξωση. Είναι το πρώτο επίσημο βήμα σε μια διαδικασία.

Τα NTV περιέχουν 12 πεδία που καλύπτουν τα στοιχεία των ενοικιαστών και των ιδιοκτητών, την ημερομηνία μέχρι την οποία ο ιδιοκτήτης / μεσίτης θα ήθελε να φύγετε ("ημερομηνία τερματισμού"), τον λόγο για το NTV, τον τρόπο παράδοσης του NTV και μια υπογραφή.

Όλες αυτές οι λεπτομέρειες πρέπει να είναι σωστές. Διαφορετικά, το NTV δεν έχει ισχύ.

- "9. Λόγος Ειδοποιητηρίου Εκκένωσης" Οι ιδιοκτήτες πρέπει να αναφέρουν ένα άρθρο του Νόμου περί Μισθώσεων Κατοικιών [Residential Tenancies Act] (1997). Αυτό πρέπει να εφαρμόζεται στην περίπτωση σας. Μπορείτε να αναζητήσετε τον Νόμο και να ελέγξετε το άρθρο στο [austlii.edu.au](http://austlii.edu.au).
- Η αμφισβήτηση του NTV γίνεται επίσημα στο VCAT.
- Ανεπίσημα μπορεί να γίνει ανά πάσα στιγμή. Εάν είστε βέβαιοι ότι το NTV σας είναι λανθασμένο, περιμένετε μέχρι την τελευταία ημέρα της περιόδου ειδοποίησης και στείλτε email στον ιδιοκτήτη / μεσίτη σας δηλώνοντας ότι το ειδοποιητήριο είναι άκυρο. Μην τους πείτε για ποιο λόγο (αυτό είναι δική τους δουλειά). Η RAHU μπορεί να στείλει και να σας κοινοποιήσει αυτό το email.
- Εάν πιστεύετε ότι το NTV εκδόθηκε ως αντίποινα για την άσκηση των δικαιωμάτων σας, όπως επειδή ζητήσατε επισκευές ή εκδώσατε ειδοποίηση παραβίασης, το VCAT θα ακούσει τα αποδεικτικά στοιχεία.
- Μετά τη λήξη της προθεσμίας προειδοποίησης, θα υπάρξει ακρόαση στο VCAT για Εντολή Κατοχής [Possession Order] (βλ. παρακάτω). Είναι ζωτικής σημασίας να παρευρεθείτε σε αυτήν την ακρόαση.

## Εντολή Τερματισμού [Termination Order]

Σε ορισμένες περιπτώσεις, ο ιδιοκτήτης μπορεί να ζητήσει από το VCAT να τερματίσει την μίσθωση. Δεν έχει εκδοθεί NTV για αυτό. Το VCAT καλείται να λάβει μια απόφαση. Ένα παράδειγμα του πότε μπορεί να συμβεί αυτό είναι κατά τη διάρκεια της αναστολής εξώσεων λόγω COVID-19, όταν τα NTV κηρύχθηκαν άκυρα και οι ιδιοκτήτες υπέβαλαν αίτηση στο Δικαστήριο για να τερματιστεί μια μίσθωση για διάφορους λόγους, όπως καθυστερημένες οφειλές.

## Εντολή Κατοχής [Possession Order]

## Ένταλμα Κατοχής [Warrant of Possession]

Ο ιδιοκτήτης το αγοράζει από το δικαστήριο 174,90 δολάρια. Στη συνέχεια, έχει 30 ημέρες για να το παραδώσει στο αστυνομικό τμήμα της περιοχής, το οποίο έχει 14 ημέρες για να πραγματοποιήσει την έξωση.

## Έξωση

Μόνο η αστυνομία που εκτελεί ένταλμα κατοχής μπορεί να σας βγάλει έξω με το ζόρι. **Ούτε ο ιδιοκτήτης**, ούτε κάποια κακοποιά στοιχεία, αλλά ούτε κι ένα απειλητικό email ή μια επιστολή που δείχνει επίσημη. Μόνο επίσημοι αστυνομικοί.

## Αστικό και Διοικητικό Δικαστήριο της Βικτώριας [Victorian Civil & Administrative Tribunal] (VCAT)

Το VCAT δεν είναι δικαστήριο. Δεν έχει καμία εξουσία να επιβάλει τις αποφάσεις του. Το σημαντικό που πρέπει να σημειωθεί για το VCAT είναι ότι χάνετε αν δεν εμφανιστείτε. ΠΑΡΑΣΤΕΙΤΕ ΣΤΗΝ ΑΚΡΟΑΣΗ ΣΑΣ. Η RAHU μπορεί να σας βοηθήσει να προετοιμαστείτε για το VCAT και να σας δώσει κάποιες υποδείξεις σχετικά με τη διαδικασία. Αν δεν εμφανιστείτε, χάνεις.

Η προετοιμασία είναι απαραίτητη. Τα αποδεικτικά στοιχεία πρέπει να υποβληθούν τις ημέρες πριν από την ακρόαση, γεγονός που βοηθά στην παροχή μιας συνοδευτικής επιστολής. Υπάρχουν οδηγοί για αυτή τη διαδικασία στο [vcat.vic.gov.au](http://vcat.vic.gov.au). Εάν χρειάζεστε βοήθεια με αυτό, επικοινωνήστε μαζί μας: [organise@rahu.org.au](mailto:organise@rahu.org.au). Μπορούμε να σας βοηθήσουμε με την οργάνωση και την υποβολή αποδεικτικών στοιχείων και να σας φέρουμε σε επαφή με έναν πάροχο του Προγράμματος Βοήθειας και Υπεράσπισης Μίσθωσης [Tenancy Assistance and Advocacy Program] (TAAP) για να σας εκπροσωπήσει στην ακρόασή σας.

## Ειδοποιητήρια Εκκένωσης - Ποιοι λόγοι μπορούν να παρασχεθούν;

- Από τις 29 Μαρτίου 2021, οι τροποποιήσεις του νόμου περί μισθώσεων κατοικιών [Residential Tenancies Act Amendments] (RTAA) θα περιορίσουν κάπως τους λόγους για τους οποίους ένας ιδιοκτήτης μπορεί να τερματίσει μια μίσθωση.
- Υπάρχουν NTV άμεσα για βία εναντίον ή «κίνδυνο» του ιδιοκτήτη, των μεσιτών του, των εργαζομένων, των γειτόνων κ.λπ. σε ιδιωτικές μισθώσεις και σπίτια με ενοικιαζόμενα δωμάτια.
- Δεν υπάρχει συγκατάθεση για κατοικίδια ζώα
- Σοβαρές απειλές ή εκφοβισμός
- Ζημιές: σοβαρές και λόγω απερισκεψίας
- Ζημιά στην ιδιοκτησία (π.χ. σπάσιμο του συναγερμού καπνού)
- Κίνδυνος: Δεν μπορεί να επιδοθεί ειδοποιητήριο βάσει αυτής της διάταξης εάν έχει παρασχεθεί ειδοποιητήριο αποχώρησης για τον Νόμο ή για παράλειψη στο πλαίσιο της «βίας σε ορισμένους χώρους»

Μόλις παρέλθει η περίοδος του NTV, ο ιδιοκτήτης / μεσίτης μπορεί να υποβάλει αίτηση στο VCAT για εντολή τερματισμού. Αυτό τερματίζει τη μίσθωση σε μια συγκεκριμένη ημερομηνία, αλλά δεν μπορεί να αναγκάσει τον ενοικιαστή να φύγει. Εάν ο ενοικιαστής εξακολουθεί να παραμένει στο ακίνητο, ο ιδιοκτήτης / μεσίτης μπορεί να υποβάλει αίτηση για εντολή κατοχής. Σε ορισμένες

Μετά την παρέλευση της περιόδου NTV, ο ιδιοκτήτης μπορεί να ζητήσει από το VCAT να εκδώσει εντολή κατοχής. Ο ιδιοκτήτης χρησιμοποιεί αυτήν την εντολή για να αγοράσει ένα ένταλμα κατοχής. Κατά την ακρόαση για την εντολή κατοχής, το VCAT θα αποφασίσει αν είναι εύλογο και ανάλογο να τερματιστεί η μίσθωση. Εάν βρίσκεστε σε δύσκολη κατάσταση, το VCAT θα το λάβει υπόψη και μπορεί να χορηγήσει πρόσθετη περίοδο μίσθωσης.

περιπτώσεις, ο ιδιοκτήτης μπορεί να υποβάλει αίτηση τόσο για τερματισμό όσο και για εντολή κατοχής κατά την ίδια ακρόαση.

## Αυξήσεις Ενοικίων

### Ποια είναι τα δικαιώματά μου;

- Ο ιδιοκτήτης πρέπει να σας ειδοποιήσει 60 ημέρες πριν για την προτεινόμενη αύξηση
- Η προτεινόμενη αύξηση ενοικίου πρέπει να σας υποβληθεί μέσω του τυποποιημένου εντύπου.
- Το έντυπο πρέπει να περιλαμβάνει τη μέθοδο υπολογισμού για την αύξηση του ενοικίου.
- Εάν πιστεύετε ότι η αύξηση είναι υπερβολική, έχετε το δικαίωμα να την αρνηθείτε
- Πρέπει να αρνηθείτε την αύξηση εντός 30 ημερών από την παραλαβή του εντύπου
- Μπορείτε να διαπιστώσετε εάν η αύξηση είναι υπερβολική συγκρίνοντάς την με την αγορά ενοικίασης και τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή [Consumer Price Index] (CPI)
- Μπορείτε να αμφισβητήσετε την αύξηση του ενοικίου σκεκάροντας το κουτάκι στο έντυπο αύξησης ενοικίου, προσθέτοντας τον αριθμό τηλεφώνου σας και στέλνοντάς το με email στο [renting@justice.vic.gov.au](mailto:renting@justice.vic.gov.au).

### Τι θεωρείται υπερβολικό;

Ως ένωση, στεκόμαστε ενάντια στο να υπαγορεύεται και να εξαρτάται το δικαίωμα της στέγασης από δυνάμεις της αγοράς. Για τους ενοικιαστές που έχουν κολλήσει στην ιδιωτική αγορά, η νομοθεσία ορίζει το «υπερβολικό» βάσει της αγοράς ενοικίασης και την προσφορά και τη ζήτηση που υπάρχει σε αυτή.

Η Προστασία Καταναλωτή της Βικτώριας [Consumer Affairs Victoria] δηλώνει ότι οι μετρήσεις που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό αυτού είναι ο τρέχων Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (CPI) ή ο Κρατικός Δείκτης Ενοικίων [Statewide Rent Index] (SRI).

Λόγω της σημαντικής μετατόπισης της αγοράς ενοικίασης, **εάν ο ιδιοκτήτης αυξήσει το ενοίκιο σας πάνω από 5% από αυτό που πληρώνετε αυτήν τη στιγμή, μπορείτε να το αρνηθείτε.**

### Πώς μπορώ να διαπιστώσω αν το ειδοποιητήριο αύξησης ενοικίου είναι έγκυρο;

**Έχει το ειδοποιητήριο αύξησης του ενοικίου μου την κατάλληλη μορφή;**

Μεσίτες και ιδιοκτήτες πρέπει να χρησιμοποιήσουν ένα επίσημο τρισέλιδο έντυπο με τίτλο "Notice of Proposed Rent Increase to Renter of rented premises" [Ειδοποίηση προτεινόμενης αύξησης ενοικίου στον Ενοικιαστή ενοικιαζόμενων χώρων]. Εάν δεν χρησιμοποιήσουν αυτό το έντυπο, το ειδοποιητήριο δεν είναι έγκυρο. Σε αυτή τη νέα φόρμα, μπορείτε να σκεκάρετε μια ενότητα στο τέλος για να αρνηθείτε την αύξηση ενοικίου.

**Πόσο συχνά μπορεί να αυξάνεται το ενοίκιο μου;**

Ο ιδιοκτήτης σας δεν μπορεί να αυξήσει το ενοίκιο σας περισσότερες από μία φορές στους 12 μήνες.

**Μισθώσεις ορισμένου χρόνου & περιοδικές μισθώσεις (μήνα-μήνα):** Εάν η τρέχουσα μίσθωσή σας ξεκίνησε πριν από τις 19 Ιουνίου 2019, το ενοίκιο σας μπορεί να αυξηθεί μόνο μία φορά κάθε έξι μήνες. Εάν η μίσθωσή σας ξεκίνησε

### Τι μπορώ να κάνω εάν λάβω ένα άκυρο ειδοποιητήριο προτεινόμενης αύξησης ενοικίου;

**Μπορεί να αγνοηθεί το ειδοποιητήριο;**

Σύμφωνα με τον *Νόμο περί Μισθώσεων Κατοικιών* (RTA), εάν ένα ειδοποιητήριο προτεινόμενης αύξησης ενοικίου είναι εκτός ισχύος, είναι άκυρο και δεν παράγει έννομο αποτέλεσμα.

**Πώς μπορώ να ελέγξω αν είναι έγκυρο;** Εάν δεν είστε σίγουροι, επικοινωνήστε με το υποκατάστημα RAHU της περιοχής σας ή την Ομάδα Υποστήριξης Δικαιωμάτων Ενοικιαστών [Renters Rights Support Team].

**Τι γίνεται αν έχω συμφωνήσει με ένα άκυρο ειδοποιητήριο;**

Μπορείτε να υποβάλετε αίτηση στο VCAT για Εντολή σύμφωνα με το Άρθρο 452(1) του Νόμου περί Μίσθωσης Κατοικιών για επιστροφή τυχόν επιπλέον ενοικίου που καταβάλατε σύμφωνα με ειδοποιητήριο αύξησης ενοικίου που κρίθηκε άκυρο.

### Πώς μπορώ να αρνηθώ μια αύξηση ενοικίου;

Εάν πιστεύετε ότι η προτεινόμενη αύξηση ενοικίου είναι υπερβολική, σκεκάρτε το κουτάκι στην ενότητα 'Rent increase investigation' [Διερεύνηση αύξησης ενοικίου] του εντύπου, γράψτε τον αριθμό τηλεφώνου σας στο χώρο που δίνεται και στείλτε το ειδοποιητήριο με email στο [renting@justice.vic.gov.au](mailto:renting@justice.vic.gov.au). Πρέπει να το κάνετε αυτό εντός 30 ημερών από την ειδοποίηση.

**Τι θα συμβεί στη συνέχεια;**

Ένας Επιθεωρητής Μισθώσεων Κατοικιών από την Προστασία Καταναλωτή της Βικτώριας (CAV) θα επικοινωνήσει μαζί σας για να κανονίσει μια επιθεώρηση του χώρου.

Μπορεί να λάβει υπόψη:

- τον τρέχοντα Δείκτη Αγοράς Ενοικίων για την περιοχή σας
- τους όρους και τα πρότυπα του ακινήτου, δηλαδή εάν υπάρχουν αντικείμενα στη μίσθωση που έχετε συμφωνήσει να νοικιάσετε αλλά δεν λειτουργούν
- το ενοίκιο που καταβάλλεται για παρόμοια ακίνητα που υπάρχουν εκείνη τη στιγμή στην περιοχή

Επικοινωνήστε με το υποκατάστημα RAHU της περιοχής σας για υποστήριξη της διεκδίκησής σας.

**Τι συμβαίνει μετά την επιθεώρηση;**

Ο Επιθεωρητής πρέπει να παρέχει σε εσάς και τον μεσίτη / ιδιοκτήτη γραπτή Έκθεση Εκτίμησης Ενοικίου [Rent Assessment Report]. Αυτή η έκθεση θα λαμβάνει υπόψη το καταβλητέο ενοίκιο για παρόμοια ακίνητα παρόμοιου επιπέδου, στυλ και μεγέθους στην ίδια ακριβώς τοποθεσία, την κατάσταση επισκευής και τη γενική κατάσταση του ακινήτου, και τον αριθμό, το ποσό και το χρονοδιάγραμμα τυχόν αυξήσεων ενοικίου που έχετε ήδη λάβει τους τελευταίους 24 μήνες. Έχετε 30 ημέρες μετά την παραλαβή



μετά τις 19 Ιουνίου 2019, μπορεί να αυξηθεί μόνο μία φορά κάθε 12 μήνες.

### **Έχω ενημερωθεί εγκαίρως για την προτεινόμενη αύξηση του ενοικίου;**

Η ημερομηνία έναρξης της προτεινόμενης αύξησης ενοικίου στο ειδοποιητήριο πρέπει να είναι τουλάχιστον 61 ημέρες μετά την ημερομηνία ειδοποίησης. Για παράδειγμα, το νωρίτερο που μπορεί να τεθεί σε ισχύ η αύξηση του ενοικίου με προειδοποίηση που δόθηκε στις 29 Μαρτίου είναι η 30ή Μαΐου.

της έκθεσης του Επιθεωρητή για να υποβάλετε αίτηση στο VCAT για εντολή που να κηρύσσει το προτεινόμενο ενοίκιο υπερβολικό.

**Τι γίνεται αν δεν μπορώ να υποβάλω αίτηση στην CAV εντός της προθεσμίας των 30 ημερών;** Ας υποθέσουμε ότι έχετε βάσιμους λόγους να μην ζητήσετε από την CAV να διερευνήσει την προτεινόμενη αύξηση ενοικίου εντός 30 ημερών. Στην περίπτωση αυτή, μπορείτε να υποβάλετε αίτηση στη VCAT για έκδοση εντολής που να κηρύσσει το προτεινόμενο μίσθωμα υπερβολικό. Η αίτησή σας πρέπει να συνοδεύεται από αντίγραφο της ειδοποίησης αύξησης ενοικίου και να περιέχει τους λόγους για τους οποίους δεν είχατε ζητήσει επιθεώρηση από την CAV.

### **Τι μπορεί να διατάξει το VCAT;**

Εάν το VCAT κηρύξει υπερβολικό το ενοίκιο ή το προτεινόμενο ενοίκιο, τότε ο ιδιοκτήτης δεν μπορεί να αυξήσει το ενοίκιο για 12 μήνες και μπορεί επίσης να δώσει εντολή στον ιδιοκτήτη να σας επιστρέψει τυχόν αυξημένο ενοίκιο που έχετε ήδη καταβάλει.

## ΕΠΙΣΚΕΥΕΣ

Εάν κάτι χρειάζεται επιδιόρθωση, ο ιδιοκτήτης σας πρέπει να διασφαλίσει ότι θα επισκευαστεί από κάποιον ειδικό. Το πρώτο βήμα για να κάνετε τυχόν επισκευές είναι να πείτε στον ιδιοκτήτη ή τον μεσίτη τι πρέπει να διορθωθεί.

Προτείνουμε να τους γράψετε ένα email, ώστε να έχετε ένα αρχείο. Στην ιδανική περίπτωση, θα πραγματοποιήσουν γρήγορα τις επισκευές, αλλά αν όχι, μπορείτε να βεβαιωθείτε ότι θα γίνουν οι επισκευές.

### **Είναι επείγον;**

Ο *Νόμος περί Μισθώσεων Κατοικιών (RTA)* δίνει έναν συγκεκριμένο ορισμό για τις επείγουσες επισκευές ως:

- χαλασμένη, δυσλειτουργική ή με διαρροή παροχή νερού ή συσκευή ή εξάρτημα που χρησιμοποιεί ή παρέχει νερό·
- διαρροή οροφής, διαρροή αερίου, ηλεκτρική βλάβη, βλάβη ή βλάβη οποιασδήποτε βασικής υπηρεσίας ή συσκευής που παρέχεται για ζεστό νερό, νερό, μαγειρέμα, θέρμανση και ψύξη ή πλύσιμο·
- οποιοδήποτε σφάλμα ή ζημιά που καθιστά το ακίνητο μη ασφαλές ή επισφαλές, συμπεριλαμβανομένων των παράσιτων, της μούχλας ή της υγρασίας **ή/και** συσκευές ασφάλειας, συμπεριλαμβανομένων των συναγερμών καπνού ή των περιφράξεων πισίνας
- πλημμύρες ή σοβαρές ζημιές από πλημμύρες· σοβαρές ζημιές από θύελλες ή πυρκαγιές·

**Ο ιδιοκτήτης πρέπει να εξυπηρετήσει μια επείγουσα επισκευή εντός 48 ωρών από την ειδοποίηση.** Εάν τους έχετε ειδοποιήσει για επείγουσα επισκευή και δεν έχει πραγματοποιηθεί ευλόγως γρήγορα, έχετε αυτές τις επιλογές:

- Κανονίστε μόνοι σας την επισκευή με κόστος έως και 2500 δολάρια και στείλτε μια ειδοποίηση στον ιδιοκτήτη απαιτώντας από τον ιδιοκτήτη να σας επιστρέψει τα χρήματα εντός 7 ημερών ή
- Κάνετε αίτηση στο VCAT για επείγουσα εντολή επισκευής συμπληρώνοντας μια φόρμα General Application form [φόρμα γενικής αίτησης].

Εάν είστε μέλος, επικοινωνήστε με την Ομάδα Υποστήριξης Δικαιωμάτων Ενοικιαστών [Renters Rights Support Team] στο [organise@rahu.org.au](mailto:organise@rahu.org.au) για να συζητήσετε τι είδους αποζημίωση και βοήθεια μπορεί να δικαιούστε σύμφωνα με τις επιλογές σας.

### **Τι γίνεται αν πρόκειται για μη επείγουσα επισκευή;**

- Ενημερώστε γραπτώς τον ιδιοκτήτη για το πρόβλημα.
- Ο ιδιοκτήτης έχει 14 ημέρες για να ολοκληρώσει τις επισκευές.
- Εάν δεν έχει ολοκληρώσει τις επισκευές εντός 14 ημερών, μπορείτε να ζητήσετε επιθεώρηση επισκευών από την Προστασία Καταναλωτή.
- Υποβάλετε αίτηση στο VCAT για μη επείγουσα εντολή επισκευής

### **Τι γίνεται αν δεν είμαι σίγουρος/η αν είναι επείγον;**

Εάν δεν είστε σίγουροι, επικοινωνήστε με τον Αντιπρόσωπο του Υποκαταστήματος RAHU της περιοχής σας ή μάθετε περισσότερα στην Προστασία Καταναλωτών.

### **Ο ιδιοκτήτης πρέπει και πάλι να το διορθώσει εάν...**

- **Ατύχημα από ενοικιαστή;** Εάν το ατύχημα δεν προκλήθηκε από ελαττωματικές συσκευές ή λόγω της ερεπιτωμένης κατάστασης του ακινήτου, μπορείτε να λάβετε περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τη Διεκδίκηση Εγγυήσεων και την εύλογη φθορά.
- **Ο μεσίτης αγνοεί το αίτημά μου;** Ναι! Ο μεσίτης έχει καθήκον να αναφέρει τις επισκευές στον ιδιοκτήτη και ο ιδιοκτήτης έχει καθήκον να διατηρεί το ακίνητο σε καλή κατάσταση.
- **Ήταν χαλασμένο όταν μπήκα μέσα;** Ναι! Αυτό περιλαμβάνει σπασμένα πράγματα όταν μπήκατε μέσα ή εάν το ακίνητο είναι παλιό και υποβαθμισμένο. Ο μεσίτης ή ο ιδιοκτήτης μπορεί να σας έχει παραπλανήσει και
- **Λένε ότι πρέπει να πληρώσω εγώ για αυτό;** Δεν γίνεται να περιμένουν από εσάς να πληρώσετε για

**Το VCAT πρέπει να ακούσει το θέμα σας εντός 2 ημερών.**

## **Μπορώ να σταματήσω να πληρώνω ενοίκιο μέχρι να το διορθώσουν;**

Δεν υπάρχει δικαίωμα σύμφωνα με τη νομοθεσία της Βικτώρια να παρακρατηθεί το ενοίκιο, ανεξάρτητα από το πόσο άσχημα ενεργεί ο ιδιοκτήτης.

Οργανωνόμαστε σε Ένωση για να το αλλάξουμε αυτό, γι' αυτό είναι **απαραίτητο να ενταχθούμε στη RAHU**

## **Αποζημίωση**

Εάν έχετε αυξημένο κόστος λόγω της αδυναμίας του ιδιοκτήτη να πραγματοποιήσει επισκευή, ενδέχεται να μπορείτε να ζητήσετε αποζημίωση για αυτά τα έξοδα. Μερικά παραδείγματα των λόγων για αυτή τη διεκδίκηση θα μπορούσαν να είναι:

- αυξημένοι λογαριασμοί υπηρεσιών κοινής ωφέλειας
- αντικατάσταση κατεστραμμένων αντικειμένων
- πληρωμή για εναλλακτική διαμονή
- ένα ποσοστό του ενοικίου σας για τις ημέρες που το πρόβλημα περιόριζε τη χρήση του ακινήτου.

Δεν θα δικαιούστε αποζημίωση εάν δεν έχετε ειδοποιήσει τον ιδιοκτήτη για το πρόβλημα. Εάν έχετε αυξημένο κόστος λόγω επισκευής, είναι σημαντικό να το τεκμηριώσετε και να κρατήσετε αποδείξεις

επισκευές, εκτός εάν προκύπτουν από ζημιά που έχετε προκαλέσει. Εάν επιμένουν, επικοινωνήστε με το υποκατάστημα RAHU της περιοχής σας για υποστήριξη.

## **Δεν θα με πετάξει απλά έξω ο ιδιοκτήτης;**

Οι ιδιοκτήτες δεν μπορούν να σας κάνουν έξωση χωρίς βάσιμο λόγο και μέσω των προβλεπόμενων εντύπων. Ο ιδιοκτήτης θα πρέπει να αποδείξει ότι είναι αλήθεια και να πείσει το VCAT ότι είναι λογικό να σας κάνει έξωση σε κάθε περίπτωση. Εάν ο ιδιοκτήτης προσπαθήσει πράγματι να σας κάνει έξωση και είστε μέλος του RAHU, μπορείτε να επικοινωνήσετε μαζί μας για υποστήριξη στην υπόθεσή σας στο [organise@rahu.org.au](mailto:organise@rahu.org.au)

## **Περαιτέρω Πηγές**

• Consumer Affairs Victoria ([consumer.vic.gov.au](http://consumer.vic.gov.au)) για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις επισκευές και τη φόρμα Notice To Landlord Of Rented Premises