

Sửa chữa thiệt hại

Điều khoản 'sửa chữa thiệt hại' trong hợp đồng thuê thương mại đề cập đến nghĩa vụ áp đặt đối với người thuê nhà, cũng như điều kiện mà bất động sản phải được trả lại cho chủ nhà khi kết thúc hợp đồng thuê.

Nghĩa vụ chung

Đối với hợp đồng thuê thương mại từ ba năm trở xuống (hợp đồng thuê ngắn hạn), người thuê nhà phải sửa chữa những hư hỏng do họ hoặc người ở trong bất động sản gây ra với sự cho phép của họ (điều 106 của *Đạo luật về Luật Tài sản 1974* (PLA)).

- Yêu cầu này theo PLA sẽ cao hơn bất kỳ điều khoản nào được ghi trong hợp đồng thuê ngắn hạn.

Đối với hợp đồng thuê thương mại, với bất kỳ thời hạn nào, theo mục 105 của PLA, người thuê nhà phải giao lại mặt bằng cho chủ nhà khi kết thúc hợp đồng thuê trong:

- “Tình trạng sửa chữa tốt và có thể cho thuê được, có tính đến tình trạng của chúng khi bắt đầu hợp đồng, thiệt hại do hỏa hoạn, lũ lụt, sét, bão và giông bão, và ngoại trừ những hao mòn hợp lý”.

Tuy nhiên, PLA cho phép chủ nhà và người thuê nhà đồng ý bàn giao mặt bằng trong tình trạng khác. Đây thường được gọi là điều kiện về sửa chữa thiệt hại trong hợp đồng thuê.

Trang trí lại so với sửa chữa thiệt hại

Mặc dù các điều khoản trang trí lại và sửa chữa thiệt hại là riêng biệt nhưng chúng thường bị nhầm lẫn.

- Các điều khoản trang trí lại yêu cầu người thuê thực hiện công việc bảo trì hoặc nâng cấp theo các khoảng thời gian nhất định trong thời hạn thuê để duy trì diện mạo của bất động sản.
- Điều khoản trang trí lại có thể quy định việc sơn lại tường hoặc thay thảm trong suốt thời hạn thuê.

Hai quan điểm

Việc cân bằng lợi ích của người thuê và chủ nhà khi kết thúc hợp đồng thuê có thể rất phức tạp. Trong khi người thuê đánh giá cao khoản đầu tư của họ vào việc nâng cấp mặt bằng và coi việc loại bỏ các tiện ích bổ sung như trang bị nội thất là phản tác dụng, thì chủ nhà lại tìm kiếm những không gian trung lập để thu hút những người thuê nhà trong tương lai và ghi điều này vào hợp đồng thuê. **Việc thương lượng trở thành một công cụ quan trọng trong việc tìm ra giải pháp phù hợp cho cả người thuê và chủ nhà.**

Điều khoản sửa chữa thiệt hại phổ biến

Các yêu cầu cụ thể về việc sửa chữa thiệt hại sẽ khác nhau tùy theo hợp đồng thuê, nhưng thường bao gồm một hoặc nhiều điều sau:

- Sửa chữa mọi hư hỏng gây ra trong thời gian lưu trú.
- Dỡ bỏ tất cả các đồ đạc, vách ngăn, đồ gỗ, trang thiết bị, sàn và lớp hoàn thiện trần nhà mà người thuê đã lắp đặt.
- Khôi phục mặt bằng theo sơ đồ mặt bằng mở (bao gồm cả việc dỡ bỏ các bức tường).
- Đưa các dịch vụ xây dựng cơ sở như hệ thống điều hòa không khí, cứu hỏa, hệ thống thủy lực về trạng thái ban đầu.
- Để lại mặt bằng sạch sẽ và gọn gàng.

Một số hợp đồng thuê có thể không yêu cầu gì hơn ngoài một mặt bằng sạch sẽ, trong khi những hợp đồng khác có thể yêu cầu những điều như sơn lại hoặc tháo dỡ đồ đạc.

Tùy chọn để sửa chữa thiệt hại

Người thuê nhà có thể có các lựa chọn được nêu trong hợp đồng thuê để đáp ứng các nghĩa vụ sửa chữa thiệt hại, bao gồm:

- **Sửa chữa thiệt hại về mặt vật chất:** Người thuê thực hiện hoặc quản lý các công việc cần thiết (thường được yêu cầu phải được thực hiện bởi người có chuyên môn hoặc tiêu chuẩn chuyên nghiệp).
- **Thanh toán tiền mặt:** Người thuê nhà thương lượng giải quyết bằng tiền mặt với chủ nhà thay vì sửa chữa thiệt hại về mặt vật chất.

Việc không hoàn thành nghĩa vụ sửa chữa thiệt hại của mặt bằng đúng hạn có thể dẫn đến việc phải trả thêm tiền thuê nhà hoặc bị phạt.

Tranh chấp về việc sửa chữa thiệt hại

Tranh chấp thường xuyên phát sinh liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ sửa chữa thiệt hại vì nhiều lý do:

- Có rất ít hoặc không có bằng chứng về tình trạng của mặt bằng khi bắt đầu hợp đồng thuê.
- Các điều khoản sửa chữa thiệt hại là mơ hồ hoặc không rõ ràng
- Bất đồng về chất lượng của việc 'sửa chữa thiệt hại'.
- Dỡ bỏ thứ gì đó có giá trị do bên kia thêm vào.

Hầu như luôn luôn, việc trả lại tiền đặt cọc của người thuê nhà bị ảnh hưởng bởi sự tranh chấp.

Tình trạng ban đầu

Nếu có rất ít hoặc không có bằng chứng về tình trạng của mặt bằng khi bắt đầu hợp đồng thuê, hãy xem xét bằng chứng nào bạn có thể trình bày trước tòa án rằng mặt bằng đó đã hoặc chưa được trả lại trong tình trạng đó. Hòa giải một giải pháp có thể tiết kiệm thời gian và tiền bạc nếu có

ít hoặc không có bằng chứng. Trong quá trình hòa giải:

Lời khuyên hàng đầu

- Hãy chuẩn bị báo cáo tình trạng ngay bây giờ, ngay cả khi chưa có báo cáo nào.
- Thương lượng sớm các vấn đề để đảm bảo giải ngân kịp thời tiền đặt cọc.
- Luôn cập nhật tình trạng hao mòn chung của bất động sản.
- Các bên được hướng dẫn thông qua một quá trình thảo luận và thương lượng.
- Không ai đưa ra quyết định (không có 'thẩm phán') - bạn có quyền kiểm soát những gì bạn đồng ý.

Giải quyết tranh chấp

Nếu bạn thấy mình đang tranh chấp về nghĩa vụ sửa chữa thiệt hại, hãy xem xét các bước sau:

- Tìm kiếm lời khuyên pháp lý từ một luật sư có kinh nghiệm về luật bất động sản và thuê nhà.
- Nói chuyện với bên kia để làm rõ những gì họ muốn để sửa chữa thiệt hại của mặt bằng.
- Đánh giá xem các yêu cầu và hành động có phù hợp với hợp đồng thuê hay không.
- Đánh giá chi phí và tính khả thi của việc theo đuổi thủ tục tố tụng để giải quyết tranh chấp.
- Nộp [đơn xin hòa giải](#) với QSBC.

Hòa giải viên QSBC có thể hòa giải một vụ tranh chấp có giá trị lên tới 750.000 USD.

QCAT xem xét tranh chấp giữa người thuê nhà và chủ nhà liên quan đến hợp đồng thuê cửa hàng bán lẻ **nếu tranh chấp không được giải quyết sau hòa giải.**

Để biết thêm thông tin

Liên hệ với QSBC bằng cách gửi [yêu cầu qua trực tuyến](#) hoặc gọi số 1300 312 344.

Thông tin này chỉ cung cấp hướng dẫn chung và không cấu thành lời khuyên pháp lý. Chúng tôi khuyến quý vị nên tìm kiếm lời khuyên pháp lý độc lập để xem xét hoàn cảnh cá nhân của quý vị và luật hiện hành.