

قواعد بيانات المستأجرين

❶ إذا اتصلت بشركة قاعدة بيانات لطلب نسخة عن ملف تاريخك الاستئجاري، فإن أية تفاصيل تقوم بتزويدها للشركة (مثل عنوانك الجديد، أو رقم رخصة القيادة، الخ) يمكن نقلها إلى مالك العقار السابق عن طريق وكيله العقاري لأغراض تحصيل ديون.

معرفة ما إذا كان اسمك مدرجاً في قاعدة البيانات

إذا كنت تبحث عن عقار للاستئجار وجوبت طلباتك للاستئجار بالرفض، فقد يكون سبب ذلك أن اسمك مدرجاً في قاعدة بيانات المستأجرين. استفسر من وكيلك (الوكلاء) العقاري السابق ما إذا كان قد قام بإدراج اسمك في قاعدة بيانات، وإذا قام بذلك، في أي قاعدة بيانات وما هو السبب الداعي لذلك. ويمكنك أيضاً التحقق ما إذا كانت هناك لصاقة على باب مكتب الوكيل العقاري تفيد بأنه مشارك في قاعدة بيانات.

ويمكنك الاتصال بشركات قواعد البيانات وطلب نسخة عن ملف تاريخك الاستئجاري. قد يتم فرض رسم على تزويد هذه المعلومات، لذا قم دائماً بالتحقق مع كل شركة ما إذا كانت هناك تكاليف لقاء الحصول على المعلومات من قاعدة بياناتها.

قاعدة بيانات المستأجرين الوطنية ntd (National Tenancy Database): ١٥ دولار عبر الإنترنت، أو مجاناً إذا قمت بإرسال طلب خطي وانتظرت ١٠ أيام عمل، هاتف ☎ 8629 1682 (03).

باركلي لإدارة المخاطر Barclay MIS Risk Management هاتف ☎ 9848 6158 (03).

المركز الاسترالي لمعلومات المستأجرين TICA (Tenant Information Centre of Australia): ١٤,٣٠ دولار مع طلب خطي أو ٥,٤٥ دولار في الدقيقة أو أكثر من الهواتف النقالة/هواتف عمومية، هاتف ☎ 190 222 0346.

هذه المعلومات صحيحة في وقت طباعة هذه النشرة.

قوانين الخصوصية

بموجب قانون الخصوصية لسنة ١٩٨٨ Privacy Act 1988 تنطبق التشريعات على مشغلي قواعد البيانات والوكلاء العقاريين الذين يقومون بتزويد معلومات حول المستأجرين. وللأفراد الحق بمعرفة ما هي

تقوم بتشغيل قواعد بيانات المستأجرين شركات خاصة من خلال جمع معلومات عن المستأجرين وجعل هذه المعلومات متوافرة للوكلاء العقاريين. ويستعمل الوكلاء العقاريون قواعد البيانات لتقييم "المخاطر التجارية" من خلال الاطلاع على التاريخ الاستئجاري للشخص.

وهناك عدة قواعد بيانات يتم تشغيلها على مستوى استراليا. وعموماً لا تخضع قواعد البيانات هذه للتنظيم، ونتيجة لذلك يمكن في بعض الأحيان تصنيف مستأجرين في "قائمة سوداء" بسبب قضايا تافهة، أو بكل بساطة لقيامهم بممارسة حقوقهم ضد مالك العقار أو الوكيل العقاري. وبمجرد إدراج اسم مستأجر في القائمة السوداء فسوف يجد صعوبة في استئجار عقار.

قاعدة بيانات المستأجرين الوطنية National Tenancy Database (ntd)

قاعدة بيانات المستأجرين الوطنية المعروفة سابقاً باسم Remington White هي على الأرجح قاعدة البيانات الأكثر تأثيراً على المستأجرين في فيكتوريا، وهي متوافرة فقط للوكلاء العقاريين المرخصين (هناك الآن أكثر من ٤٠٠٠ عضو) وليست متاحة لمالكي العقارات.

وتوجد عدة فئات لتصنيف المستأجرين مثل:

< مستأجرين يوصى بهم.

< مستأجرين أخلوا بالعقار بدون توجيه إشعار.

< مستأجرين عليهم إيجارات متأخرة مستحقة الدفع.

< مستأجرين عليهم أوامر من المحكمة غير مدفوعة.

< الرجوع إلى الوكيل العقاري.

ومن الأسباب الشائعة للإدراج في القائمة هي عندما يقوم المستأجر بإنهاء عقد الإيجار وكانت تكاليف إنهاء العقد أكبر من عربون الضمان.

ويعني تصنيف "الرجوع إلى الوكيل العقاري" بأن هناك سبباً معيناً للإدراج في القائمة، ويُنصح الوكيل العقاري الذي يقوم بالاستفسار بالاتصال بمالك العقار السابق للمستأجر للحصول على معلومات. وقد يكون سبب ذلك لكي يحصل مالك العقار على تفاصيل الاتصال بك الجديدة، أو لنقل معلومات ليست ذات صلة أو لا أساس لها، والتي قد تمنعك من تأمين عقد إيجار جديد.

إزالة الاسم من قاعدة البيانات

في ظروف معينة، مثل إذا لم يكن المستأجر مخطئاً، يمكن أن تقوم المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا Victorian Civil and Administrative Tribunal بإصدار أمر بإزالة اسم من قاعدة بيانات المستأجرين، ويعتمد ذلك على الوقائع لكل حالة بحد ذاتها. للمزيد من المعلومات اتصل بنقابة المستأجرين Tenants Union.

للمزيد من المعلومات اتصل هاتفياً بخط المشورة التابع لنقابة المستأجرين ☎ 9416 2577 (03).

المعلومات التي تحتفظ بها مؤسسة ما عنهم، ولهم الحق بتصحيح هذه المعلومات إذا كانت خاطئة.

وتخضع قواعد بيانات المستأجرين "للمبادئ القومية المتعلقة بالخصوصية" كالتالي:

< المستأجرون لهم الحق بالاطلاع على المعلومات التي يتم الاحتفاظ بها عنهم.

< أية بيانات يتم الاحتفاظ بها يجب أن تكون كاملة وصحيحة وحديثة.

< يجب أن يمنح المستأجرون موافقتهم قبل نقل المعلومات إلى طرف ثالث "لأغراض ثانوية".

ويستطيع الوكلاء العقاريون الطلب من المستأجرين توقيع استمارة موافقة بالإفراج عن معلوماتهم الشخصية إلى أطراف أخرى (من ضمنها شركات قواعد البيانات). وقد يتبنى الوكلاء العقاريون الرأي القائل بأنه ليست هناك حاجة فعلاً للحصول على موافقة المستأجرين لنقل المعلومات لأية شركات قواعد بيانات، لأن الاطلاع على التاريخ الاستئجاري لمستأجر لتقييم "المخاطر" يمكن أن يعتبر غرضاً رئيسياً وليس ثانوياً.

وعلى الرغم من أنه لا يستلزم منك توقيع استمارة الموافقة، فإن رفض التوقيع يمكن أن يقلل من فرص نجاح طلبك للاستئجار.

الشكاوى

يمكنك تقديم شكوى إلى مفوض الخصوصية الفيدرالي Federal Privacy Commissioner للأسباب التالية:

< إذا كنت تعتقد بأن معلوماتك الشخصية قد أسيء استعمالها.

< إذا تم إدراج اسمك في قاعدة بيانات مستأجرين وكانت التفاصيل غير صحيحة.

< إذا تم إدراج اسمك في قاعدة بيانات مستأجرين وظل اسمك مدرجاً لأكثر من ٤ سنوات أو أعيد إدراج اسمك.

لتقديم شكوى اتصل بمفوض الخصوصية الفيدرالي على الرقم ☎ 1300 363 992.