

# Kiracı veritabanları

Kiracı veritabanları kiracılarla ilgili bilgileri toplayıp emlakçıların bilgisine sunan özel şirketlerce işletilmektedir. Emlakçılar kişinin kira geçmişini inceleyerek bu veritabanları sayesinde 'ticari risklerini' değerlendirebilmektedir.

Avustralya çapında işletilmekte olan bir kaç veritabanı bulunmaktadır. Bu veritabanları çoğu durumlarda kontrol edilmemektedir. Bu sebeple kiracılar zaman zaman önemsiz meselelerden dolayı ya da sadece ev sahibi veya emlakçılara karşı haklarını aradıkları için 'kara listeye' alınabilmektedir. Bir kiracı bu listeye ilave edildikten sonra kiralık bir evi tutabilmekte zorlanabilmektedir.

## Ulusal Kiracılık Veritabanı (National Tenancy Database - ntd)

Ulusal Kiracılık Veritabanı, daha önceki adıyla Remington White, Victoria'lı kiracıları etkileyebilecek en olası veritabanıdır. Ntd veritabanı sadece tescilli emlakçıların kullanımına açıktır (şu an 4,000'i aşkın üyesi vardır), özel mülkiyet sahiplerine açık değildir.

Kiracıların kaydedilebileceği çeşitli kategoriler vardır, örneğin:

- > önerilen kiracılar
- > haber vermeden konutu boşaltan kiracılar
- > gecikmiş kira borcu olan kiracılar
- > ödenmemiş mahkeme borç kararları olan kiracılar
- > emlakçıya danışınız

Bir kiracının bu listeye yazılmasının sıkça görülen sebeplerinden biri kiracının kira sözleşmesini ihlal ettiği ve ihlal etme masraflarının temin edilen güvence parasından daha yüksek olduğu durumudur.

'Emlakçıya danışınız' kategorisi, kiracının listeye dahil edilmesinin belli bir sebebi olmadığı, ancak inceleme yürüten emlakçının bu kiracının daha önceki ev sahibini arayarak bilgi edinmesinde yarar olduğu anlamına gelmektedir. Bu daha önceki ev sahibinizin yeni irtibat bilgilerinizi temin edebilmesi ya da alakası olmayan veya aslı olmayan bilgileri aktararak yeni bir konut kiralayabilmenizi önlemek amacıyla yapılmış olabilir.

➔ Bir veritabanı şirketini arayarak kiracılık geçmişinizin bir kopyasını talep ederseniz, onlara vereceğiniz tüm bilgiler (örneğin yeni adresiniz, sürücü ehliyeti numaranız v.s.) daha önceki ev sahibinize emlakçılar tarafından verilebilir ve bu bilgileri sizden alacakları borcun tahsilatı için kullanabilirler.

## Adınızın listede olup olmadığını öğrenmek

Kiralamak üzere ev arıyorsanız ve kiralama başvurularınız reddediliyorsa, bir kiracı veritabanında listeye alınmış olduğunuzdan dolayı olabilir. Böyle bir listeye sizi kaydedip etmediklerini daha önceki emlakçılarınıza sorunuz ve etmişlerse, hangisine ve hangi sebeple kaydettiklerini sorunuz. Ayrıca bir kiracılık veritabanı kurumuna üye olup olmadıklarını tespit etmek için emlakçının ofis kapısı üzerinde buna dair bir etiket yapıştırılmış olup olmadığına dikkat ediniz.

Veritabanı şirketlerini arayarak kiracılık geçmişinize ilişkin dosyanızın bir kopyasını isteyebilirsiniz. Bu bilgiyi temin etmek için sizden bir ücret talep edilebilir. Şirketin veritabanından bu bilgilerin temini için herhangi bir ücret talep edilip edilmediğini şirkete ilk etapta mutlaka sorunuz.

Ulusal Kiracılık Veritabanı - ntd (National Tenancy Database) internet üzerinden temin edildiği taktirde \$15 ya da ☎ (03) 8629 1682 nolu telefonu arayarak yazılı bir talep göndererek 10 iş günü beklediğiniz taktirde ücretsiz

Barclay MIS Risk Management kurumu ☎ (03) 9848 6158

TICA (Avustralya Kiracı Bilgilendirme Merkezi - Tenant Information Centre of Australia) yazılı talep üzerine \$14.30 ya da cep/paralı telefonda arandığı taktirde sözlü olarak bilgi temin etmek için dakikası \$5.45 ya da daha fazla ☎ 190 222 0346 nolu telefonu arayınız

Bu bilgiler, basıldığı tarih itibarıyla doğrudur.

## Gizlilik yasaları

1988 Tarihli Gizlilik Yasası (*Privacy Act 1988*) uyarınca, veritabanlarını işleten şirketlerin ve kiracılarla ilgili bilgi sağlayan emlakçılarının uyması gereken kurallar mevcuttur. Şahıslar, bir kurum tarafından kendilerine ilişkin tutulan bilgilerin niteliğini bilme ve yanlışı olduğu taktirde o bilgilerin düzeltilmesini sağlama hakkına sahiptirler.

devamı arka sayfada...

Kiracılara ilişkin veritabanları aşağıdaki şekillerde 'ulusal gizlilik ilkelerine' tabidir:

- > kiracılar kendileri hakkında tutulan bilgilere erişim hakkına sahiptir
- > tutulan tüm veriler eksiksiz, doğru ve güncel olmalıdır
- > 'ikincil amaçlar' doğrultusunda üçüncü şahıslara bilgi aktarılmadan önce kiracıların izni alınmalıdır

Emlakçılar, kiracıların bilgilerini üçüncü şahıslara (buna veritabanı şirketleri dahil) açıklamak için kiracılardan bir yetki formu imzalamalarını isteyebilirler. Emlakçılar, 'risk' değerlendirmesi yapmak üzere bir kiracının geçmişine bakmanın ikincil değil de birincil bir sebep olduğunu düşünerek, veritabanı şirketlerine kiracının bilgilerini aktarabilmeleri için kiracının iznine gerek olmadığı kanaatine varabilirler.

İzin formunu imzalamak zorunda olmamanızla birlikte buna itiraz etmek konutu kiralamak için yaptığınız başvurunun başarısız olmasına sebep olabilir.

## Şikayetler

Aşağıdaki sebeplerden dolayı Federal Gizlilik Komisyonu Üyesine (Federal Privacy Commissioner) şikayetlerinizi iletebilirsiniz:

- > kişisel bilgilerinizin suistimal edildiğini düşünüyorsanız
- > bir kiracı veritabanında kaydınız varsa ancak bilgiler yanlışsa
- > bir kiracı veritabanında kaydınız varsa ve bu kayıt 4 yılı aşkın bir süredir bulunuyorsa ya da yeniden listeye konulmuşsa

Şikayette bulunmak için, Federal Gizlilik Komisyonu Üyesini ☎ 1 300 363 992 nolu telefondan arayınız.

## Kayıtların silinmesi

Bazı durumlarda, örneğin kiracının suçsuz olduğu vakalarda, Victoria Kamu ve İdari Mahkemesi (Victorian Civil and Administrative Tribunal) bir kiracıya ilişkin liste kaydının veritabanından silinmesi için karar çıkartabilir. Bu durum her vakanın gerçeklerine bağlı olarak ele alınır. Daha fazla bilgi için Kiracılar Derneğini (Tenants Union) arayınız.

**Daha fazla bilgi için Kiracılar Derneği Bilgi Hattını (Tenants Union Advice Line) ☎ (03) 9416 2577 nolu telefondan arayınız.**