

Cơ sở dữ liệu người thuê nhà

Cơ sở dữ liệu người thuê nhà là các cơ sở dữ liệu do các công ty tư nhân phụ trách, họ thu thập thông tin về người thuê nhà và cung cấp những thông tin này cho đại diện địa ốc. Đại diện địa ốc sử dụng các cơ sở dữ liệu để đánh giá 'rủi ro thương mại' của mình bằng cách xem xét lịch sử thuê nhà của cá nhân muốn thuê nhà.

Tại Úc có một vài cơ sở dữ liệu hoạt động trên toàn quốc. Những cơ sở dữ liệu này nói chung không bị cơ quan nào giám sát. Vì vậy, có khi người thuê nhà có thể bị 'ghi vào sổ bìa đen' vì những chuyện nhỏ nhặt hoặc chỉ đơn giản là vì sử dụng quyền hạn của mình đối với chủ nhà hoặc đại diện địa ốc. Một khi đã bị ghi tên vào sổ bìa đen, người thuê nhà có thể sẽ khó tìm thuê nhà.

Cơ Sở Dữ Liệu Thuê Chỗ Ở Toàn Quốc (ntd) [National Tenancy Cơ sở dữ liệu (ntd)]

National Tenancy Database (ntd), vốn được gọi là Remington White, là cơ sở dữ liệu có liên quan đến người thuê nhà tại tiểu bang Victoria nhiều nhất. Chỉ có đại diện địa ốc có đăng bạ mới được sử dụng cơ sở dữ liệu ntd (hiện nay có hơn 4.000 thành viên), chứ chủ nhà tư nhân thì không được sử dụng cơ sở dữ liệu này.

Hiện nay người thuê nhà trong sổ bìa đen được chia theo một vài diện, chẳng hạn như:

- > người thuê nhà nên được cho thuê nhà
- > người thuê nhà dọn ra mà không thông báo
- > người thuê nhà còn thiếu tiền thuê nhà
- > người thuê nhà còn thiếu tiền theo án lệnh của Tòa Tài Phán
- > đại diện địa ốc tự hỏi thăm

Lý do phổ biến để bị ghi tên vào sổ bìa đen này là khi người thuê nhà phá giao kèo thuê nhà và chi phí phá giao kèo cao hơn tiền thế chân.

Diện 'đại diện địa ốc tự hỏi thăm' có nghĩa là không có lý do rõ rệt nào để người thuê nhà có tên trong sổ bìa đen, do đó, đại diện địa ốc muốn tìm biết thông tin phải nên liên lạc với chủ nhà cũ của người thuê nhà để hỏi thăm thông tin. Có lẽ mục đích của việc này là để chủ nhà cũ biết chi tiết liên lạc mới của quý vị hoặc để họ cung cấp những chi tiết không liên quan hoặc thông tin không chứng cứ khiến quý vị có thể không thuê được chỗ ở khác.

➔ Nếu liên lạc với một công ty cơ sở dữ liệu để hỏi xin hồ sơ lịch sử thuê nhà của mình, bất cứ chi tiết nào quý vị cho họ biết (td. địa chỉ mới, số bằng lái v.v.) đều có thể được chuyển cho chủ nhà cũ của quý vị qua trung gian đại diện địa ốc để sử dụng vào mục đích đòi nợ.

Tìm biết xem nếu quý vị có tên trong sổ bìa đen hay không

Nếu quý vị đang tìm nhà để thuê và đơn xin thuê nhà bị bác, rất có thể quý vị đã có tên trong cơ sở dữ liệu người thuê nhà. Hãy hỏi đại diện địa ốc cũ xem họ có đưa tên quý vị vào cơ sở dữ liệu hay không và nếu có, hỏi họ cơ sở dữ liệu nào và vì lý do gì. Quý vị cũng có thể quan sát trên cửa của văn phòng đại diện địa ốc xem họ có dán nhãn thông báo là họ là thành viên của cơ sở dữ liệu người thuê nhà hay không.

Quý vị có thể liên lạc với các công ty cơ sở dữ liệu và yêu cầu họ gửi cho quý vị một bản sao hồ sơ lịch sử thuê nhà của mình. Có thể quý vị phải trả lệ phí cho thông tin này. Trước tiên, luôn luôn hỏi mỗi công ty xem họ có tính lệ phí cho việc lấy thông tin từ cơ sở dữ liệu của họ hay không.

ntd (Cơ Sở Dữ Liệu Người Thuê Nhà) [ntd (National Tenancy Database)] 15 đô-la trực tuyến hoặc miễn phí nếu quý vị gửi thư yêu cầu và đợi 10 ngày làm việc ☎ (03) 8629 1682

Công Ty Quản Lý Rủi Ro Barclay MIS (Barclay MIS Risk Management) ☎ (03) 9848 6158

TICA (Trung Tâm Thông Tin Người Thuê Nhà Úc Châu) [TICA (Tenant Information Centre of Australia)] 14,30 đô-la nếu yêu cầu bằng thư hoặc 5,45 đô-la một phút hoặc đắt hơn nếu gọi bằng điện thoại di động/điện thoại công cộng ☎ 190 222 0346

Thông tin này chính xác vào lúc in ấn.

Đạo luật sự riêng tư

Theo *Đạo Luật Sự Riêng Tư 1988 (Privacy Act 1988)*, các công ty cơ sở dữ liệu và đại diện địa ốc nào cung cấp thông tin về người thuê nhà đều phải tuân thủ đạo luật này. Một người có quyền được biết một tổ chức nào đó lưu trữ những thông tin gì về cá nhân họ và có quyền sửa lại nếu có dữ liệu không đúng.

tiếp theo ở mặt sau...

Cơ sở dữ liệu người thuê nhà phải tuân thủ các nguyên tắc toàn quốc về sự riêng tư theo những cách thức sau đây:

- > người thuê nhà có quyền tiếp cận dữ liệu được lưu trữ về bản thân họ
- > bất cứ dữ liệu nào được lưu trữ đều phải đầy đủ, chính xác và cập nhật
- > phải được người thuê nhà ưng thuận trước khi có thể chuyển thông tin đến bên thứ ba cho 'mục đích phụ'

Đại diện địa ốc có thể yêu cầu người thuê nhà ký giấy ưng thuận cho tiết lộ thông tin cá nhân cho bên thứ ba (kể cả các công ty cơ sở dữ liệu). Đại diện địa ốc có thể cho rằng thực ra họ không cần phải được người thuê nhà ưng thuận mới được chuyển thông tin cho các công ty cơ sở dữ liệu vì việc xem lịch sử của người thuê nhà để đánh giá 'rủi ro' có thể được xem là mục đích chính chứ không phải mục đích phụ.

Dù quý vị không bắt buộc phải ký giấy ưng thuận, nếu từ khước, có thể đơn xin thuê nhà của quý vị khó được chấp thuận hơn.

Khiếu nại

Quý vị có thể khiếu nại với Ủy Viên Liên Bang Đặc Trách Sự Riêng Tư (Federal Privacy Commissioner) vì những lý do sau đây:

- > quý vị cho rằng thông tin cá nhân của mình bị sử dụng không hợp pháp
- > quý vị bị ghi tên vào cơ sở dữ liệu người thuê nhà và chi tiết đó không đúng
- > quý vị bị ghi tên vào cơ sở dữ liệu người thuê nhà và chi tiết này đã cũ trên 4 năm hoặc quý vị mới bị ghi tên vào trở lại

Muốn khiếu nại, xin gọi cho Federal Privacy Commissioner qua số ☎ 1300 363 992.

Xóa bỏ tên trong sổ bìà đen

Trong một số trường hợp, ví dụ như không phải do lỗi của người thuê nhà, Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh Tiểu Bang Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal) có thể ra lệnh xóa bỏ tên trong cơ sở dữ liệu người thuê nhà. Việc này tùy vào những chi tiết thực tế của từng trường hợp riêng. Muốn biết thêm thông tin, xin liên lạc với Công Đoàn Người Thuê Nhà Tiểu Bang Victoria (Tenants Union Tenants Union of Victoria).

Muốn biết thêm thông tin, xin gọi cho Đường Dây Hướng Dẫn của Công Đoàn Người Thuê Nhà (Tenants Union Advice Line) qua số ☎ (03) 9416 2577.