

Cơ sở dữ liệu người thuê nhà

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

➔ Từ ngày 1 tháng Chín năm 2011, theo những thay đổi trong *Residential Tenancies Act 1997*, việc sử dụng cơ sở dữ liệu người thuê nhà đã bị giới hạn. Những thay đổi này sẽ được trình bày trong tờ thông tin này.

Khi quý vị nộp đơn xin thuê nhà

Nếu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc thường sử dụng cơ sở dữ liệu người thuê nhà để đánh giá các đơn xin thuê nhà, họ phải viết thư thông báo cho quý vị biết điều này khi quý vị nộp đơn xin thuê nhà—bất kể họ có định sử dụng cơ sở dữ liệu người thuê nhà đối với đơn xin của quý vị hay không.

Giấy thông báo này phải ghi tên của cơ sở dữ liệu người thuê nhà họ đã sử dụng và họ sử dụng cơ sở dữ liệu người thuê nhà để kiểm tra quá trình thuê nhà của người nộp đơn. Giấy thông báo cũng phải ghi chi tiết liên lạc của công ty phụ trách cơ sở dữ liệu người thuê nhà đó.

Nếu tìm ra chi tiết, chủ nhà hoặc đại diện địa ốc có 7 ngày để viết thư thông báo cho quý vị như sau:

- > tên của cơ sở dữ liệu
- > cơ sở dữ liệu đó có thông tin cá nhân về quý vị
- > tên của từng người đã cung cấp thông tin đó (nếu có)
- > cách thức để có thể xóa hay sửa lại chi tiết

Khi nào người thuê nhà có thể bị ghi tên vào cơ sở dữ liệu?

Bất kỳ thông tin nào được ghi trong cơ sở dữ liệu người thuê nhà cũng đều phải chính xác, rõ ràng và đầy đủ. Thông tin đó chỉ liên quan tới một vụ vi phạm cụ thể đối với thỏa thuận thuê nhà hoặc một trong những vi phạm dưới đây liên quan tới *Residential Tenancies Act 1997*:

- > có ác ý phá hoại căn nhà
- > sử dụng căn nhà cho mục đích phi pháp
- > cho người khác thuê lại hoặc chuyển nhượng căn nhà cho người khác mà không được sự ưng thuận của chủ nhà

- > làm cho hàng xóm bị mất an toàn
- > trả tiền thuê nhà trễ hơn 14 ngày
- > tái phạm 'vi phạm bốn phần' trong Đạo luật

Thông tin cá nhân về người thuê nhà chỉ được ghi vào cơ sở dữ liệu khi:

- > người thuê nhà đã phạm những điều ở trên; và
- > người thuê nhà thiếu chủ nhà số tiền nhiều hơn tiền thế chân hoặc the Victorian Civil and Administrative Tribunal đã cấp Possession Order (Án lệnh Lấy nhà) cho chủ nhà đối với căn nhà đó; và
- > chủ nhà đã gửi/trao cho người thuê nhà một bản ghi thông tin sẽ được ghi vào cơ sở dữ liệu người thuê nhà; và
- > chủ nhà đã dành cho người thuê nhà 14 ngày để giải quyết vấn đề (hay đã tìm cách hợp lý để liên lạc với người thuê nhà) và đã xem xét bất kỳ đề nghị giải quyết nào của người thuê nhà

Kiểm tra chi tiết ghi trong cơ sở dữ liệu

Người thuê nhà có quyền kiểm tra chi tiết đã được ghi nhận về họ trong cơ sở dữ liệu người thuê nhà. Muốn kiểm tra chi tiết trong cơ sở dữ liệu, quý vị hãy gửi thư yêu cầu tới chủ nhà hoặc công ty phụ trách cơ sở dữ liệu. Họ phải cung cấp chi tiết ghi trong cơ sở dữ liệu cho quý vị trong vòng 14 ngày sau khi nhận được thư yêu cầu.

Chủ nhà hoặc công ty phụ trách cơ sở dữ liệu có thể tính lệ phí khi họ cung cấp thông tin cho quý vị nhưng không được tính lệ phí quá đắt.

Barclay MIS Risk Management

www.barclaymis.com.au

☎ 1300 883 916

Ntd (National Tenancy Database)

www.ntd.net.au

☎ 1300 563 826

TICA (Tenant Information Centre of Australia)

www.tica.com.au

✉ TICA at PO Box 120 Concord NSW 2137

*TICA có số điện thoại bắt đầu bằng 1900 để người thuê nhà tìm hiểu chi tiết tính theo lệ phí \$5.45 mỗi phút (vào thời điểm in ấn), gọi bằng điện thoại di động và điện thoại công cộng sẽ bị tính giá cao hơn.

tiếp theo ở mặt kia.....



TENANTS UNION
of Victoria Ltd

Sửa đổi chi tiết ghi trong cơ sở dữ liệu

Nếu cho rằng chi tiết ghi trong cơ sở dữ liệu về quý vị không chính xác, không đầy đủ hay không còn đúng nữa, quý vị hãy viết thư báo cho chủ nhà hoặc đại diện địa ốc biết. Chủ nhà hoặc đại diện địa ốc có 7 ngày để gửi thư thông báo cho công ty phụ trách cơ sở dữ liệu biết rằng họ phải sửa lại hoặc xóa bỏ chi tiết đó.

Công ty phụ trách cơ sở dữ liệu phải sửa lại hoặc xóa bỏ chi tiết trong vòng 14 ngày sau khi nhận được giấy thông báo.

Thời hạn của chi tiết ghi trong cơ sở dữ liệu

Chi tiết ghi trong cơ sở dữ liệu có thể được lưu trữ trong thời gian tối đa 3 năm. Tuy nhiên, công ty phải xóa bỏ chi tiết này sớm hơn nếu nó không còn đúng nữa.

Chi tiết ghi trong cơ sở dữ liệu trở nên 'không còn đúng nữa' nếu chi tiết đó được ghi vào cơ sở dữ liệu vì vấn đề thiếu nợ và món nợ đã được thanh toán trong vòng 3 tháng tính từ ngày đáo hạn hoặc nếu chi tiết đó được ghi vào cơ sở dữ liệu vì có Possession Order (Án lệnh Lấy nhà) và Án lệnh này đã bị hủy bỏ (có nghĩa là vô hiệu hóa) trong phiên xử tại Victorian Civil and Administrative Tribunal.

Sửa lại hay xóa chi tiết ghi trong cơ sở dữ liệu

Người thuê nhà có thể nộp đơn lên Victorian Civil and Administrative Tribunal xin án lệnh ngăn chặn chủ nhà hoặc công ty phụ trách cơ sở dữ liệu ghi chi tiết của họ vào cơ sở dữ liệu. Quý vị cũng có thể nộp đơn xin án lệnh buộc chủ nhà hoặc công ty phụ trách cơ sở dữ liệu sửa lại hoặc xóa chi tiết không chính xác, không đầy đủ, không rõ, đã cũ hơn 3 năm hoặc không còn đúng nữa.

Người thuê nhà cũng có thể nộp đơn lên Tòa Tài phán xin án lệnh buộc công ty phụ trách cơ sở dữ liệu xóa chi tiết trong cơ sở dữ liệu khi công ty này không thực hiện yêu cầu của chủ nhà về việc sửa lại hay xóa thông tin.

Muốn biết thêm chi tiết, xin xem các tài liệu của Công đoàn Người thuê nhà (Tenants Union of Victoria) dưới đây:

> tờ thông tin ***The Victorian Civil and Administrative Tribunal***

> DVD '***A Day at the Bench***' và tập sách

> ***hướng dẫn từng bước khi hầu Tòa Tài phán***

Muốn biết thêm thông tin, xin gọi cho Tenants Union Advice Line qua số ☎ (03) 9416 2577.