

# PANDARAYA SA MORTGAGE



## Paano Protektahan ang Iyong Sarili Kapag Bumibili o Nagre-refinance ng isang Bahay

Ang pangakong “mabilis na pera sa real estate” ay maaaring mahirap tanggihan. Pero ang mga mamimili na sadyang magbibigay ng maling impormasyon kapag bumibili o nagre-refinance ng isang bahay ay maaaring ituring na kasangkot sa pandaraya sa mortgage.

## Ano ang Pandaraya sa Mortgage?

May pandaraya sa mortgage kung may isang tao na sadyang magbibigay ng maling impormasyon sa isang aplikasyon sa utang, upang makakuha ng pagpopondo sa mortgage na maaaring hindi maaaprubahan kung malalaman ang katotohanan.

May iba't-ibang anyo ng pandaraya sa mortgage. Isa sa pinakakaraniwan ay kung may isang mandaraya na kukumbinsihin ang isang tao na may magandang rekord sa kredito na kumatawan bilang isang **“straw buyer”** o **kunwaring mamimili**.

Ang isang straw buyer ay isang tao na papayag na gamitin ang kanyang pangalan sa isang aplikasyon sa mortgage ng bahay na ibang tao ang bibili. Ang mga aplikasyon sa mortgage para sa mga straw buyer ay kadalasan ding nagbibigay ng iba pang maling impormasyon, tulad ng kanilang kita, trabaho at ang totoong panggagalingan ng paunang bayad. Bilang kapalit ng kanilang pagsali, ang mga straw buyer ay maaaring alukin ng pera o pangakuan ng malaking kikitain kapag nabenta ang ari-arian.

Bagaman ang pangako ng mabilis na kita ay maaaring nakakatukso, kailangang mabatid ng mga mamimili na sa karamihan ng mga kaso, ang mga mandaraya ang nakikinabang sa lahat ng tutubuin, habang ang straw buyer ay maiiwang nagdurusa o siyang “mananagot sa utang” kung hindi mababayaran ang mortgage. Ang mga mamimili na may kabatirang papayag na maging kasangkot sa mga pandarayang ito ay mananagot din sa anumang pagkukulang kung ang ari-arian ay muling mabebenta, at maaari ring magkaroon ng pananagutang kriminal dahil sa kanilang maling pagkatawan.

## Ano Ang Maaari Mong Gawin Upang Maprotektahan Ang Iyong Sarili?

Upang maprotektahan ang inyong sarili at ang inyong pamilya na maging mga biktima ng, o mga kasangkot sa, isang pandaraya sa mortgage, maging isang mamimili na may sapat na kaalaman. Nangangahulugan ito na:

- Huwag kahit kailan tatanggap ng pera, maggagarantiya ng isang utang o maglalagay ng inyong pangalan sa isang mortgage maliban na lamang kung ganap ang inyong intensyon na bilihin ang ari-arian. Kung papayagan ninyo na ang mga personal na impormasyon tungkol sa inyo ay gamitin sa isang mortgage, kahit pa sa sandaling panahon lamang, maaari kayong panagutin sa buong utang kahit pa ang ari-arian ay naibenta na.

- Palaging alamin kung sino ang iyong kausap sa negosyo. Kung ikaw ay bumibili o nagbebenta ng isang bahay, makipag-ugnayan lamang sa mga lisensiyadong Real Estate Agent at sa iba pang mga propesyunal sa industriya. At huwag kahit kailan pipirma ng kahit na ano hanggang hindi mo nalalaman nang eksakto kung ano ba talaga ang iyong pinipirmahan.
- Alamin ang kasaysayan ng bentahan ng anumang ari-arian na pinag-iisipan mong bilihin, at isaalang-alang na inspeksyunin muna ito at ipatasa. Humingi ng isang kopya ng paghahanap ng titulo ng lupa.
- Alamin kung may iba pang tao bukod sa nagbebenta na may pinansiyal na interes sa naturang bahay. Kung kailangang magdeposito, tiyakin na ang pondo ay ilalagay sa isang “trust” ng kompanya ng Realty o abogado / notaryo ng Nagbebenta.
- Humingi ng independiyenteng payong legal mula sa iyong abogado / notaryo. Makipag-usap sa iyong abogado / notaryo tungkol sa seguro sa titulo at iba pang mga alternatibong paraan ng proteksyon.
- Maging maingat sa sino mang lalapit sa iyo na mag-aalok ng “mading pera” sa real estate. Tandaan: kung ang isang deal ay napakahirap paniwalaan dahil masyadong maganda, siguro nga ay hindi ito dapat paniwalaan.

May ilan ding mga hakbang na maaari mong gawin upang maprotektahan ang iyong sarili mula sa isa pang karaniwang anyo ng pandaraya: ang **“identity theft” o ang pagnanakaw sa iyong pagkakakilanlan**. Kabilang dito ang:

- Huwag kahit kailan ibibigay ang iyong personal na impormasyon hanggang hindi mo nalalaman kung sino ang iyong kausap at kung saan gagamitin ang impormasyon tungkol sa iyo. Kasama dito ang mga impormasyong hihilingin sa iyo nang personal, sa koreo, o sa telepono o Internet.
- Huwag kahit kailan sasagot sa mga e-mail o sa telepono na nagtatanong ng impormasyon tungkol sa bangko, mga detalye ng credit card, password o iba pang mga personal o maselang impormasyon, lalong-lalo na kung hindi naman kayo ang pasimuno ng mga naturang pag-uusap.
- Palaging pag-aralang mabuti ang mga sulat, bank statement at iba pa mga dokumentong mong pinansiyal para maghanap ng ano mang mga paiba-ibang pahayag. Kung hindi mo matatanggap sa oras ang singil, mag-follow-up sa mga nagpautang iyo o sa iba pang mga service provider.
- Punit-punitin o siraing maigi ang lahat ng mga personal at pinansiyal na dokumento bago mo itapon ang mga ito.
- Inspeksyunin nang regular ang ulat tungkol sa iyong utang sa pamamagitan ng pagkontak sa dalawang ahensiya ng Canada na nag-uulat ng mga tungkol sa utang: Ang **Equifax Canada** sa [www.equifax.ca](http://www.equifax.ca) at ang **TransUnion Canada** sa [www.transunion.ca](http://www.transunion.ca).

## Dagdagan ang Kaalaman

Kung may suspetsa kayo na may isang tao na kilala mo na naging biktima ng pandaraya sa mortgage, makipag-ugnayan kaagad sa departamento ng pulisya sa inyong lugar.

Para sa karagdagang kaalaman tungkol sa pandaraya sa mortgage, bisitahin ang seksyon ukol sa pagpigil sa pandaraya na makikita sa website ng Canadian Association of Accredited Mortgage Professionals (CAAMP) sa <http://mortgageconsumer.org/protect-yourself-from-real-estate-fraud>.

Para sa karagdagang impormasyon o upang makakuha ng kopya ng mga LIBRENG dokumento tungkol sa iba pang mga aspeto sa pagpapaupa, pagbili at pagkukumpuni ng bahay sa Canada, bisitahin ang [www.cmhc.ca/newcomers](http://www.cmhc.ca/newcomers). Sa loob nang mahigit sa 65 taon, ang Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) ang naging pambansang ahensiya ng Canada para sa pabahay, at mapagkukunan ng walang kinikilingan, maaasahang kaalaman ukol sa pabahay.