مارگیج فراڈ

گھر کی خریداری یا ری فنانسنگ کے وقت اپنی حفاظت کس طرح کریں

"جائیداد کی خریدو فروخت میں آسان پیسہ" کے وعدے سے بچ پانا مشکل ہوسکتا ہے۔ لیکن جو گاہک گھر خریدنے یا اس کی ری فنانسنگ کراتے ہوئے جان بوجھ کر غلط معلومات فراہم کرتے ہیں، وہ خود کو رہن سے متعلق دھوکے بازی کے جرم میں ملوث کرسکتے ہیں۔

مارگیج یا رہن سے متعلق دھوکے بازی کیا ہے؟

رہن سے متعلق دھوکے بازی اس وقت پیش آتی ہے جب کہ کوئی شخص قرض کی درخواست پر عمداً "غلط معلومات پیش کرتا ہے، تاکہ وہ رہن سے متعلق ایسی مالی اعانت حاصل کرے جو سچائی سامنے آنے پر منظور نہیں کی جا سکتی ہے۔

رہن سے متعلق دھوکے بازی کی متعدد مختلف شکلیں ہیں۔ سب سے زیادہ عام یہ ہے کہ کوئی ماہر دغاباز کسی اچھے شہرت یافتہ شخص کو **"فرضی خریدار"** کے طور پر کام کرنے کے لئے آمادہ کرتا ہے۔

فرضی خریدار وہ شخص ہے جو کسی گھر کے لئے رہن کی درخواست پر اپنا نام لکھنے کے لئے راضی ہوتا ہے جسے کوئی اور شخص خرید رہا ہوگا۔ فرضی خریداروں کے لئے رہن کی درخواستیں اکثر دیگر معلومات کو بھی غلط طور پر پیش کرتی ہیں، جیسے ان کی آمدنی، ان کا پیشہ اور فوری ادائیگی کے لئے حقیقی ذریعہ شرکت کے عوض میں، فرضی خریداروں کو نقد رقم یا جائیداد فروخت ہونے پر زیادہ نفع کا وعدہ کیا جاسکتا ہے۔

اگرچہ آسانی سے رقم دئیے جانے کا وعدہ دلکش ہوسکتا ہے، لیکن گاہکوں کو آگاہ رہنا چاہئے کہ اکثر معاملات میں، رہن ادا نہ کرنے پر دھوکے باز ہی تمام نفع اڑا لیتے ہیں، جب کہ فرضی خریدار "خالی بیگ تھامے" رہ جاتے ہیں۔ جو گاہک ان دھوکے بازیوں میں جان بوجھ کر حصہ لیتے ہیں، وہ جائیداد کے دوبارہ فروخت ہونے پر کسی خسارے کے لئے بھی ذمہ دار ہوں گے، اور انہیں ان کی غلط بیانی کے لئے مجرمانہ طور پر ذمہ دار قرار دیا جا سکتا ہے۔

آپ خود کو محفوظ رکھنے کے لئے کیا کرسکتے ہیں؟

خود کو اور اپنے کنبہ کو رہن سے متعلق دھوکے بازی کے شکار بننے، یا اس میں معاون بننے سے محفوظ رکھنے کے لئے، باخبر گاہک بنیں۔ اس کا مطلب ہے:

- جب تک کہ جائیداد خریدنے کا آپ کا مکمل ارادہ نہ ہو، کبھی بھی پیسہ قبول نہ کریں، قرض کی ضمانت نہ دیں یا اپنا نام رہن میں شامل نہ کریں۔ اگر آپ، یہاں تک کہ مختصر مدت کے لئے بھی، اپنی ذاتی معلومات کو رہن کے لئے استعمال کئے جانے کی اجازت دیتے ہیں تو، جائیداد فروخت ہونے کے بعد بھی آپ کو مکمل قرض کے لئے ذمہ دار ٹھہرایا جا سکتا ہے۔
- ہمیشہ اپنے علم میں رکھیں کہ آپ کس کے ساتھ کاروبار کررہے ہیں۔ اگر آپ گھر خرید یا بیچ رہے ہیں تو، صرف لائسنس یافتہ ریئل اسٹیٹ ایجنٹ اور اس صنعت کے دیگر پیشہ وروں کا ہی استعمال کریں۔ اور جب تک آپ کو اچھی طرح یہ معلوم نہ ہوجائے کہ آپ کس چیز پر دستخط کر رہے ہیں، آپ کبھی بھی کسی چیز پر دستخط نہ کریں۔

67462 05-08-11 MORTGAGE FRAUD (Urdu version)

CMHC SCHL
HOME TO CANADIANS

Canada

- آپ جس جائیداد کو خریدنے کے بارے میں سوچ رہے ہیں اس کی فروخت کی ہسٹری کھنگالیں، اور اس کا معائنہ اور قیمت کی تشخیص کرانے پر غور کریں۔ لینڈ ٹائٹل سرچ (ملکیت زمین کی تلاش) کی کاپی طلب کریں۔
- معلوم کریں کہ کیا فروخت کنندہ کے علاوہ بھی کسی شخص کا گھر میں مالی مفاد ہے۔ اگر بیعانہ مطلوب ہے تو، یقینی بنائیں کہ فنڈ فروخت کنندہ کی ریئلٹی کمپنی یا وکیل / نوٹری کے ذریعہ ("امانت میں") رکھے جاتے ہیں۔
- اپنے وکیل / نوٹری سے آزاد قانونی صلاح لیں۔ ٹائٹل انشورنس اور تحفظ کے دیگر متبادل طریقوں کے بارے میں اپنے وکیل / نوٹری سے بات کریں۔
- ہر اس شخص سے ہوشیار رہیں جو جائیداد کی خریدو فروخت میں "آسانی سے پیسہ" بنانے کی پیشکش کے ساتھ آپ سے رابطہ کرتا ہے۔ یاد رکھیں: اگر کوئی معاملہ ناقابل یقین حد تک صحیح لگتا ہے تو، اس کے بارے میں ایسا ہی امکان ہے۔

ایسے اور بھی کئی آسان اقدامات ہیں جنہیں آپ خود کو دھوکے بازی کی دیگر عام شکل سے محفوظ رکھنے کے لئے اختیار کرسکتے ہیں: **شناخت کی چوری**- ان میں شامل ہیں:

- کبھی بھی اپنی ذاتی معلومات اس وقت تک نہ دیں جب تک کہ آپ کو یہ معلوم نہ ہو جائے کہ آپ کس کے ساتھ معاملہ کر رہے ہیں اور آپ کی معلومات کس طرح استعمال کی جائیں گی ۔ اس میں خود روبرو ہو کر، ڈاک کے ذریعہ، یا فون یا انٹرنیٹ پر معلومات کی درخواستیں شامل ہیں۔
- کبھی بھی ایسی ای میل یا فون کالوں کا جواب نہ دیں جو آپ کی بینک کاری کی معلومات، کریڈٹ کارڈ کی تفصیلات، پاس ورڈ یا دیگر ذاتی یا حساس معلومات طلب کرتی ہیں، خاص طور پر اگر آپ نے تبادلہ شروع نہیں کیا تھا۔
- اپنی ای میل ، بینک گوشوارے اور دیگر مالی گوشواروں کوباقاعدگی سے چیک کرتے رہیں کہ کہیں ان میں کوئی معمول سے ہٹ کر سرگرمی تو نظر نہیں آ رہی ۔اگر آپ کو وقت پر بل نہیں ملتا ہے تو، اپنے قرض دہندگان یا خدمت فراہم کنندگان سے دریافت کریں۔
- ذاتی اور مالی دستاویزات کو پھینکنے سے پہلے ان سب کو پرزہ پرزہ کریں یا ضائع کردیں۔
- کینیڈا کی دو کریڈٹ رپورٹنگ ایجنسیوں سے رابطہ کرکے اپنی کریڈٹ رپورٹ کا باقاعدہ طور پر معائنہ کریں: **ایکوی فیکس کینیڈا Equifax Canada** سے www.equifax.ca پر اور ٹرانس یونین کینیڈا **TransUnion Canada** سے www.transunion.ca پر

مزید معلومات حاصل کریں

اگر آپ کو شبہ ہے کہ آپ یا آپ کا کوئی جاننے والا شخص رہن سے متعلق دھوکے بازی کا شکار ہوا ہے تو، اپنے مقامی پولیس ڈپارٹمنٹ سے فوراً رابطہ کریں۔

رہن سے متعلق دھوکے بازی کے بارے میں مزید معلومات حاصل کرنے کے لئے،
http://mortgageconsumer.org/protect-yourself-from-real-estate-fraud پر
Canadian Association of Accredited Mortgage Professionals (CAAMP) کے دھوکے بازی کی روک تھام کے سیکشن سے ملیں۔

کینیڈا میں کسی گھر کو کرایہ پر لینے، خریدنے یا مرمت کرنے کے دیگر پہلوؤں کے بارے میں مفت مزید معلومات حاصل کرنے یا خواندنی نقول حاصل کرنے کے لئے، **www.cmhc.ca/newcomers** دیکھیں۔ 65 سے زیادہ سالوں سے، Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) کینیڈا کی اقامت کاری کی قومی ایجنسی اور معروضی، قابل اعتبار اقامت کاری کی مہارت کا ذریعہ رہی ہے۔